

中国国际金融股份有限公司
关于
深圳证券交易所
《关于对中交地产股份有限公司
重大资产出售暨关联交易的问询函》回复
之
核查意见

独立财务顾问



签署日期：二〇二五年七月

深圳证券交易所：

中交地产股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）于近日收到深圳证券交易所出具的《关于对中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》（并购重组问询函〔2025〕第9号）。中国国际金融股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问，会同上市公司及其他相关中介机构，对有关问题进行了认真分析与核查，现就有关事项发表核查意见。

如无特别说明，本核查意见中所述的词语或简称与《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。本核查意见中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，如无特殊说明则均为采用四舍五入而致。

目 录

问题一：关于交易必要性	4
问题二：关于资产评估方法和交易定价	21
问题三：关于资产权属情况	75
问题四：关于拟置出资产涉及的担保、债权和债务情况	77
问题五：关于拟置出股权资产	88
问题六：关于会计处理	89
问题七：关于关联交易	94
问题八：关于同业竞争	102

问题一：关于交易必要性

披露文件显示，你公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“交易对方”“地产集团”），未来将聚焦于物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。你公司 2022 年、2023 年及 2024 年营业收入分别为 384.67 亿元、330.28 亿元、183.02 亿元。交易标的 2022 年、2023 年及 2024 年模拟合并营业收入分别为 384.00 亿元、323.26 亿元、172.52 亿元，占你公司营业收入比例分别为 99.82%、97.88%和 94.26%。根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考审阅报告》，本次重组后，你公司 2024 年底总资产将由 1076.98 亿元下降至 20.36 亿元，营业收入由 183.02 亿元下降至 10.97 亿元，归属于母公司所有者的净利润（以下简称“净利润”）由-51.79 亿元上升至 0.91 亿元，资产负债率将由 89.75%下降至 40.17%，货币资金由 86.45 亿元下降至 9.97 亿元。请你公司：

1. 结合你公司经营情况及发展战略、你公司及交易标的的财务状况、经营成果以及交易标的对你公司营业收入、净利润等主要财务指标的影响情况，说明你公司出售主要资产的原因及合理性。

2. 结合交易标的资产规模、营业收入、利润贡献、公司剩余业务情况、剩余订单、经营计划、发展战略、剩余业务行业成长性及发展前景等，说明你公司剩余业务的核心竞争力、量化说明本次交易是否会导致你公司无具体经营业务，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十一条第（五）项“有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体业务的情形”的规定。

3. 详细说明你公司实现业务转型的具体规划和措施，业务转型进度安排，并结合转型规划、轻资产业务模式及壁垒、人才、资金需求以及你公司剩余货币资金以及日常资金需求，说明你公司目前是否具备人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式等业务转型需要的条件，转型是否能增强你公司盈利能力和经营稳健性，并充分提示业务转型的不确定性风险。

4. 请独立财务顾问对上述事项进行核查并发表明确意见。

回复：

一、结合你公司经营情况及发展战略、你公司及交易标的的财务状况、经营成果以及交易标的对你公司营业收入、净利润等主要财务指标的影响情况，说明你公司出售主要资产的原因及合理性。

（一）公司经营情况及发展战略

1、上市公司经营情况

上市公司目前主要从事房地产开发业务，自 2023 年以来持续处于亏损状态。2022 年、2023 年及 2024 年，上市公司实现归属于母公司的净利润分别为 3,393.95 万元、-161,122.97 万元及-517,908.20 万元。上市公司房地产开发业务已持续对上市公司整体经营业绩造成不利影响。

2、上市公司发展战略

目前中国城镇化率提升放缓，房地产开发行业竞争日趋激烈，我国房地产市场供求关系发生重大变化。随着“构建房地产发展新模式”的政策导向持续推进，房地产行业步入新的发展阶段。在房地产行业增速放缓背景下，房地产市场步入存量时代。房企逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点，如物业管理等相关领域。通过本次重组，上市公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，未来将聚焦于物业服务和资产管理与运营等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。

（二）公司及交易标的财务状况，本次交易对主要财务指标的影响情况

由于房地产开发业务持续处于亏损状态，上市公司 2024 年末归母净资产为负。上市公司已于 2025 年 4 月 16 日起实施退市风险警示。为实现长期稳定发展的目标，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。

截至 2024 年末，上市公司合并报表及拟置出资产模拟合并报表主要财务数据如

下：

单位：亿元

名称	上市公司合并 (2024 年度/末)	拟置出资产模拟合并 (2024 年度/末)	拟置出资产模拟合并占 上市公司合并比例
营业收入	183.02	172.52	94.26%
净利润	-63.96	-64.26	100.47%
归母净利润	-51.79	-52.28	100.95%
总资产	1,076.98	1,057.93	98.23%
净资产	110.39	98.19	88.95%
归母净资产	-35.79	-47.76	133.45%

2024 年度，公司合并口径营业收入、净利润及归母净利润分别为 183.02 亿元、-63.96 亿元及-51.79 亿元，拟置出资产合并口径营业收入、净利润及归母净利润分别为 172.52 亿元、-64.26 亿元及-52.28 亿元，公司主要亏损均来自于拟置出的房地产开发业务。

根据上市公司 2024 年报及备考审阅报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数	备考数	变动情况
资产总额	10,769,768.18	203,598.71	-98.11%
负债总额	9,665,907.26	81,790.42	-99.15%
资产负债率	89.75%	40.17%	降低 49.58 个百分点
营业收入	1,830,204.25	109,711.75	-94.01%
净利润	-639,605.40	9,785.76	101.53%
归属于母公司所有者的净利润	-517,908.20	9,127.19	101.76%
归属于母公司股东的每股净资产 (元/股)	-4.7904	1.6015	增加 6.3919 元/股

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数	备考数	变动情况
每股收益 (元/股)	-7.1616	0.1262	增加 7.2878 元/股

本次交易完成后，预计上市公司总资产及营收规模等指标将出现较大幅度下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，物业管理及资产管理等业务具有稳定性和可持续性，有利于保护上市公司全体股东利益。

（三）上市公司出售主要资产的原因及合理性

1、上市公司出售主要资产的原因

由于房地产开发业务持续处于亏损状态，2024 年末，上市公司经审计的归母净资产为-357,892.89 万元。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上市公司股票于 2025 年 4 月 16 日被实施退市风险警示（*ST）。

上市公司主要业务为房地产开发销售，项目建设所需大量资金，利用债务融资规模较大，资产负债率水平较高，截至 2024 年末，公司合并口径资产负债率为 89.75%，公司合并口径融资余额合计为 576.44 亿元，公司面临较大偿债压力。

因此，上市公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团。

2、上市公司出售主要资产的合理性

本次交易系上市公司响应国务院国资委及证监会相关促进上市公司高质量发展政策的要求。本次交易完成后，剥离房地产业务，上市公司聚焦稳定性更强的物业管理、资产运营及管理等业务，实现战略转型。

置出房地产开发业务相关资产及负债有利于降低上市公司资产负债率，优化资产结构，降低上市公司偿债压力，从而增强上市公司盈利能力及持续经营能力，进而化解上市公司退市风险，保护中小投资者利益，因此具备合理性。

综上所述，本次出售主要资产的原因系由于房地产开发业务持续处于亏损状态，

上市公司资产负债率较高，偿债压力较大，2024 年末归母净资产为负，上市公司股票已于 2025 年 4 月 16 日被实施退市风险警示（*ST），面临退市风险。通过本次交易置出房地产开发业务相关资产及负债，可实现上市公司盈利及归母净资产转正，降低上市公司偿债压力，实现业务的战略转型，化解上市公司退市风险，保护中小投资者利益，因此具备合理性。

二、结合交易标的资产规模、营业收入、利润贡献、公司剩余业务情况、剩余订单、经营计划、发展战略、剩余业务行业成长性及发展前景等，说明你公司剩余业务的核心竞争力、量化说明本次交易是否会导致你公司无具体经营业务，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）第十一条第（五）项“有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体业务的情形”的规定。

（一）上市公司剩余业务的核心竞争力情况

1、标的资产财务情况

交易标的资产规模、营业收入等主要数据详见本题回复之“一”之“（二）公司及交易标的财务状况，本次交易对主要财务指标的影响情况”。2024 年末交易标的总资产规模占上市公司比例为 98.23%，归母净资产为-47.76 亿元，2024 年度交易标的营业收入规模占上市公司比例为 94.26%，归母净利润为-52.28 亿元。尽管交易标的资产总资产及营业收入规模较大，占上市公司比例较高，但该等资产大额亏损。本次交易后上市公司剩余的业务（物业管理、资产运营及管理）具有稳定性和可持续性，盈利性较好。

2、剩余业务备考财务报表数据情况

本次重大资产重组完成后，公司剩余业务为物业服务、资产管理及运营等轻资产业务。根据备考审阅报告，本次交易完成后，剩余业务 2024 年度营业收入为 10.97 亿元，净利润为 0.98 亿元，总资产为 20.36 亿元，归母净资产为 11.96 亿元。具体数据情况如下：

单位：亿元

名称	备考合并报表 (2024 年度/末)
营业收入	10.97
净利润	0.98
归母净利润	0.91
总资产	20.36
净资产	12.18
归母净资产	11.96

3、上市公司剩余业务的核心竞争力情况

上市公司剩余业务包括物业服务、资产运营及管理。物业服务业务由中交物业服务集团有限公司（以下简称“中交服务”）实施，主要包括保安、保洁、保绿、保修四项基础保障及客户服务等综合增值服务。资产运营及管理业务方面，主要包括：1）中交服务运营及管理（包括商业策划咨询及招商、运营管理）的办公类资产。2）中交地产自持及运营管理深圳中交科技城、华通大厦等。

上市公司剩余业务 2024 年度营业收入及毛利润情况如下：

单位：亿元

业务类型	2024 年度营业收入	2024 年度毛利润
物业服务	8.72	2.05
资产运营及管理	1.67	0.91
其他	0.58	0.05
合计	10.97	3.01

(1) 物业服务业务具体情况

1) 物业管理行业情况

目前我国房地产市场正在经历深刻变革与转型，物业管理作为房地产链的重要一环，物业管理业务具有风险较低、业务可持续性强、收益及现金流稳定的竞争优势，

契合房地产行业步入存量时代的背景形势，符合行业发展趋势。

在政策鼓励物业行业发展的大背景下，物业管理公司积极响应国家政策，逐步向全社会服务过渡转型，物业管理行业发展迅速。根据中国物业管理协会发布的《2024年中国物业服务行业发展报告》，截至2024年底，全国物业服务企业数量达到13.2万家，从业人员超过1,050万，服务面积超过340亿平方米，覆盖全国65%的城镇住宅小区。物业服务行业，已成为城市治理和居民生活的重要组成部分。

根据中指院统计，截至2024年末物业管理公司在管总建筑面积314亿平方米。2014-2024年，物业管理行业百强企业管理面积均值年均复合增速约为15.67%。随着城市化进程的加快和居民生活水平的提高，人们对生活品质的要求不断提高，物业管理的重要性日益凸显。尤其是中国房地产市场步入存量时代，随着市场需求变化和行业转型升级，物业管理行业核心价值将锚定在中国存量房产资产的保值增值和保障人民美好生活，从社区管理向城市综合服务拓展。因此，物业管理行业仍具有广阔的市场空间和发展潜力。

近年来，我国经济结构正在经历深刻变革与转型，面对挑战和压力，物业企业展现出强大的韧性和活力，告别规模扩张为主导的发展模式，迈向高质量发展的转型升级新方向。物企通过回归服务本质、强化科技赋能、深耕多元场景，在存量时代积极寻求突围，而政策红利的持续释放、新兴技术的快速发展，也为行业注入了长期增长的新动能。

2) 公司物业服务业务情况

①业务情况

公司物业服务业务，聚焦“大城市服务”与“大交通服务”两大赛道，提供以“人”为中心的全生命周期生活服务和以“物”为中心的全产业链资产运营服务，以住宅、商写、公建、陆路、空港、港口为核心服务业态，以空间服务、美居服务、资产服务、前介服务、餐饮服务、商业运营、产业运营等增值服务为业务增长点，为客户精准输出一揽子综合服务解决方案。

截至 2024 年末，公司在管物业的服务面积为 6,265 万平方米，业务覆盖华北、华东、华中、华南、西部 5 大区域，60 余座城市，公司服务住宅、商写、政府公建、陆路、空港、港口、学校等多种业态。物业管理行业具有客户粘性强，客户续约率高，业务及现金流稳定的特征。公司存量项目稳定，客户流失风险可控，能够保障上市公司业绩稳定。

②在手订单

截至 2024 年年末，在手订单年合同额 12.18 亿元，在管面积 6,265 万平方米。

③经营计划

就物业服务业务，公司将坚持高质量发展道路，积极整合内外部优势资源，不断完善市场化管理机制、产品服务标准、人才引培体系、数智赋能体系等，持续提升服务品质。围绕市场需求和客户需求做深做精“大服务”文章，回归服务本质，以标杆输出管理样板，聚焦在服务、坪效、科技、管理、人才和品牌等方面，立足企业核心能力，苦练内功，下沉细分市场，开辟“新赛道”，打造差异化服务标签，用全方位的、贯穿始终的态度和理念把服务产品化、产品品质化、品质品牌化，深入打造绿色化、智能化、高技术含量的物业管理模式。

（2）资产运营及管理业务方面

1) 资产运营及管理行业情况

资产运营及管理、商业管理的核心是为客户提供优质的运营服务，包括市场定位、招租、运营及管理。良好的运营服务能够提升项目的吸引力和竞争力，实现资产保值增值。随着城市化进程及社会经济的持续发展，产业园、写字楼、购物中心等商业物业资产作为经济的重要载体，具有巨大的发展潜力。

近年来，同行业公司加速向运营服务模式转型。比如珠江股份 2023 年度完成重大资产重组剥离房地产开发业务同时置入物业管理及文体运营资产，转型为以物业管理和文体运营为主业的轻资产运营综合城市服务提供商；华远地产 2024 年通过重大

资产重组将房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东华远集团，实现公司向综合性城市运营服务商的战略转型。部分行业内头部企业纷纷将目光投向了商业运营和资产管理领域，将其作为推动企业持续发展的新动力，逐渐培育出企业第二发展曲线。

2) 资产运营及管理业务情况

资产运营及管理业务包括商业管理及自持物业运营管理。主要包括：1) 中交服务运营及管理（包括商业策划咨询及招商、运营管理）的办公类资产。2) 中交地产自持及运营管理深圳中交科技城、华通大厦等。

①在手订单

商业管理方面，截至 2024 年末，在手订单年合同金额 0.67 亿元，签约面积 6.26 万平方米。

自持物业租赁方面，核心资产深圳中交科技城（原百门前工业园）位于深圳市龙岗区西南部南湾街道，是深圳特区与龙岗区中心城的主要衔接区域。园区占地面积 11.97 万平方米，总建筑面积 25.16 万平方米，已入驻企业、商户约 100 多家，其中国家高新技术企业 8 家，专精特新企业 5 家，企业类型多样，涵盖了智能制造、文化创意以及现代商贸服务三大定位企业。2024 年末园区整体出租率为 90.32%。2024 年度中交地产产业发展有限公司实现营业收入 8,339 万元，净利润 3,200 万元。

②经营计划

商业管理方面，制定自管、委托、咨询等合作模式及实施路径，整合运营数据，提高运营管理效率，推动商管业务向科技型智能化转型升级，沉淀并构建符合中交特色的商管体系，打造商业资产管理标杆与品牌，持续提升专业服务的能力。

自持物业租赁方面，大力推进深圳中交科技城智慧园区信息化建设，着力构建一站式运营服务平台，紧扣园区产业定位推进产业链重构与生态优化，实现存量盘活与增量提质双突破。

(3) 上市公司剩余业务的竞争优势

截至 2024 年末，物业服务等轻资产业务覆盖全国 60 余座城市，形成“大城市服务”与“大交通服务”双轮驱动模式和特色优势，显著突出行业特色标签，牢牢构筑稀缺性壁垒。

其中，中交服务作为具有央企属性的综合服务商，荣获“2024 中国国有物业服务企业综合实力 100 强”TOP25、“2024 中国物业品牌影响力百强企业”等数十项荣誉在交通、校园、国家部委机关服务等细分赛道的竞争优势明显。

（4）上市公司未来发展战略

未来上市公司坚持高质量发展总基调，打造服务型新质生产力，走轻资产运营道路。上市公司将进一步突出特色竞争优势，构建以中交集团大城市、大交通战略为指引，根据中交集团定位，逐步形成以“物业管理+资产管理与运营”为核心的业务格局，不断提高服务质量和运营管理能力，持续提升品牌影响力。同时，公司将加强业务拓展、积极开展行业收并购、发展资产管理与运营服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。

综上，本次重大资产重组完成后，公司剩余业务为物业服务、资产管理及运营等轻资产业务。物业管理行业、资产管理及运营行业具有较好的发展前景和机会。上市公司剩余业务具有一定规模，在行业内具有一定的知名度，具备核心竞争力。

（二）本次交易不会导致公司无具体经营业务

1、本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司的主要资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产等，其中 2024 年末备考报表中货币资金余额为 9.97 亿元，占总资产 20.36 亿元的比例为 48.97%，主要为相关保留公司原有权益资金及经营积累。此外，交易完成后，上市公司保留了相对较大规模的资金，能够为后续业务的快速发展及潜在并购提供强有力的资金保障。因此，备考审阅报告 2024 年末货币资金占总资产比例较高，具有合理性。

本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。上市公司未来将聚焦于物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，根据备考审阅报告，2024 年度实现营业收入 10.97 亿元，净利润 0.98 亿元。公司轻资产业务已覆盖全国 60 余座城市，已具有一定规模的盈利能力和品牌影响力，后续公司也将不断扩大业务规模，适时进行外部并购，持续向房地产领域轻资产业务公司的战略转型，提升上市公司的持续盈利能力和资产质量。

2、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考审阅报告》（安永华明（2025）专字第 70071827_A09 号），本次重组前后上市公司 2024 年度主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数	备考数	变动情况
资产总额	10,769,768.18	203,598.71	-98.11%
负债总额	9,665,907.26	81,790.42	-99.15%
资产负债率	89.75%	40.17%	降低 49.58 个百分点
营业收入	1,830,204.25	109,711.75	-94.01%
净利润	-639,605.40	9,785.76	101.53%
归属于母公司所有者的净利润	-517,908.20	9,127.19	101.76%
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	-4.7904	1.6015	增加 6.3919 元/股
每股收益（元/股）	-7.1616	0.1262	增加 7.2878 元/股

标的资产所从事的房地产开发行业资金需求量大、负债规模高，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计上市公司总资产及营收规模等指标将出现较大幅度下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，物业管理及资产管理等业务具有稳定性和可持续性，有利于保护上市公司

全体股东利益。

综上所述，上市公司剩余业务所处的物业管理、资产管理及运营等细分行业具有广阔的发展前景，上市公司剩余业务具有一定规模，在行业内具有一定的知名度，具备核心竞争力。本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）项的相关规定。

三、详细说明你公司实现业务转型的具体规划和措施，业务转型进度安排，并结合转型规划、轻资产业务模式及壁垒、人才、资金需求以及你公司剩余货币资金以及日常资金需求，说明你公司目前是否具备人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式等业务转型需要的条件，转型是否能增强你公司盈利能力和经营稳健性，并充分提示业务转型的不确定性及风险。

（一）说明你公司实现业务转型的具体规划和措施，业务转型进度安排，并结合转型规划、轻资产业务模式及壁垒、人才、资金需求以及你公司剩余货币资金以及日常资金需求

1、业务转型的具体规划和措施，业务转型进度安排、转型规划

本次重组前，上市公司主营业务为房地产开发与销售。2024 年度，上市公司营业收入为 1,830,204.25 万元，其中房地产销售收入占比 93.87%，尽管房地产开发销售业务收入占比较高，但公司收入构成中，已包含了物业服务、资产运营及管理等非房地产开发销售业务板块。根据备考审阅报告，2024 年度该等非房地产开发业务收入为 10.97 亿元。

通过本次重组，上市公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，剩余资产主要有中交服务、中交地产产业发展有限公司等公司，剩余资产为中交地产全资子公司，是相对独立且完善的业务单元，已形成了成熟的管理体系和发展模式，具有一定的品牌 and 市场化影响力。本次重组上市公司本部与地产开发相关的管理条线和相关人员一并置出，本次交易完成后，计划于 2025 年内，将在上市

公司层面设置符合轻资产业务模式的管理体系、制度架构等，以确保整体转型。

未来上市公司将聚焦于物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。本次重组完成后，未来上市公司坚持高质量发展总基调，打造服务型新质生产力，走轻资产运营道路。公司将加强业务拓展、积极开展行业收并购、发展资产管理与运营服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。打造差异化服务标签，用全方位的、贯穿始终的态度和理念把服务产品化、产品品质化、品质品牌化，深入打造绿色化、智能化、高技术含量的物业管理模式。推动商管业务向科技型智能化转型升级，构建符合中交特色的商管体系。

2、轻资产业务模式及壁垒、人才、资金需求以及公司剩余货币资金以及日常资金需求

（1）轻资产业务模式

物业管理指物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。因此，物业管理服务不需要先行投入大量资金、设备等固定资产，其主要依赖于人工直接或借助智能化终端平台提供相关保安、保洁、保绿、保修等基础物业服务及相关增值服务。

商业管理指依据合同约定，对商业物业进行运营策划、招商管理、日常运营维护及客户服务等活动。因此，商业管理服务无需前期投入大规模资金，其核心依托专业管理团队，通过整合品牌资源、制定运营策略、搭建数字化管理平台等方式，为商业物业提供招商策划、业态优化、活动执行等全流程服务，以提升商业项目的运营效率与商业价值。

（2）行业壁垒

1）品牌壁垒

物业管理、商业管理服务与业主的生活与工作体验密切相关，因此业主倾向于选

择具有良好品牌背书的物业管理及商业管理服务企业。良好的品牌美誉度是公司服务水平、产品结构、管理能力的综合体现。

品牌知名度和美誉度的建立需要时间积累以及大量的营销投入，因此新进的物业管理及商业管理企业难以在短时间内建立起良好的品牌形象，所以物业管理、商业管理行业具有一定的品牌壁垒。

2) 管理壁垒

优质的物业管理和商业管理服务是企业综合管理能力的体现。领先的物业管理和商业管理企业往往需要在物业管理内容、信息系统运用、财务管理、人力管理等方面投入较多的资金，并且随着业务发展不断完善管理水平。一支能力全面、结构稳定、经验丰富的管理团队是领先物业管理和商业管理企业的核心资源。随着行业竞争的加剧，行业管理壁垒愈发明显。

(3) 人才、资金需求以及公司剩余货币资金和日常资金需求

1) 人才需求情况

公司物业管理等业务已形成了完备的管理体系和业务团队，因此，现有人员能够满足业务的正常开展。此外，为满足未来发展所需增量人才，公司制定了多样化培养制度，通过“青蓝计划”、“蔚蓝计划”等专项培养，针对性提升员工的新业态管理能力；同时储备管培生梯队并结合经验招聘，支撑新业务拓展。

2) 资金需求及公司剩余货币资金以及日常资金需求情况

由于物业管理、商业管理等轻资产业务模式不需要大量资金投入，现金流持续保持净流入，因此，一般情况下，正常业务开展过程中无大额资金需求。

根据备考审阅报告，截至 2024 年末上市公司本部货币资金保留量为 6.27 亿元，合并备考报表货币资金保留量为 9.97 亿元，有息负债金额为 0.94 亿元。公司不存在偿还对外借款的压力。

除业务成本外，公司在市场开拓、业务宣传、信息化建设等方面也需要一定的资

金支出，目前公司资金保有量能够覆盖公司日常经营发展所需的资金需求。上市公司保留了相对较大规模的资金，主要考虑为后续业务的快速发展及潜在并购提供强有力的资金保障。

（二）说明你公司目前是否具备人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式等业务转型需要的条件，转型是否能增强你公司盈利能力和经营稳健性，并充分提示业务转型的不确定性及风险。

1、公司目前人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式情况

（1）人员储备

如前所述，公司通过内部培养、外部招聘、梯队培养的方式进行了人才储备，并能满足业务扩展所需要的人才需求。同时公司也在积极开展校企合作，目前已与 10 余家院校建立联系，保证一线技术人才的供应。因此，公司目前有较充足的人才储备，同时构建起多元且高效的人才渠道。

（2）资金来源

如前所述，目前公司资金保有量能够覆盖公司日常经营发展所需的资金需求。同时，公司业务持续开展能够产生现金净流入，增加资金余额。因此，公司目前现金流情况完全满足公司转型需求，且部分资金可在未来用于并购，以扩大业务规模及提升服务能力。

（3）渠道拓展

物业服务业务方面，一是落实中交集团“资源共享、优势互补、强强联合、扶优育新”的协同发展要求，将物业管理运营端经验反哺至开发前端，通过一体化协同增强综合市场竞争力，谋求形成共促高质量发展的合力。二是增量拓展，重点在高端住宅、金融机构、科研场所、政府公建、高速服务区、城市服务等领域发力，构建专项考核体系，提升优质项目占比。三是设立合资公司，积极争取与优质的地方政府平台公司及物业行业企业进行股权合作，扩大管理规模，以实现片区深度开发、持续发展。

四是并购，快速提升中交服务的品牌影响力和区域密度。

商业管理业务方面，一是推进商业运营管理业务集约化发展实现新突破。二是积极寻求与各类优质商业项目的合作机会，逐步扩大商管业务的市场覆盖范围与业务布局。三是并购以商业、写字楼等为主的轻资产运营企业，快速提升商业管理业务规模。

（4）业务管理模式

未来，上市公司坚持“精简、高效、适用”原则，立足扁平化管理架构、适应性组织建设，搭建匹配行业现状和自身业务需要的管控架构。整合初期为三级管控架构，总部各职能部门与业务支撑部门作为共享后台；专业化子公司作为中台，建立专业化、标准化的管理体系和规范；项目作为前台，承担具体项目的运营服务工作。

业务管理方面，公司聚焦物业管理、商业管理。其中物业管理作为规模底座，为商业运营提供场景支持，并通过数据沉淀反哺商业管理。商业管理通过品牌输出与运营赋能实现价值提升，以租金分成、收取管理费等模式创造稳定现金流，以稳定客户资源，保障及提升物业管理的市场竞争力。

因此，目前公司物业管理等轻资产业务已有较为成熟的业务模式，已具备业务转型所需的人员储备、资金、渠道拓展、业务管理模式等所需求的条件。

2、转型能够增强公司盈利能力和经营稳健性

从行业属性及业务模式方面分析，房地产开发销售业务需要大量资金投入、需要多部门较为复杂的协作体系、开发销售具有周期性、易受到政策监管、经济波动等因素影响，因此各项目投资回报不稳定。相较于房地产开发及销售业务，上市公司转型后以物业管理为核心的轻资产业务具有业务稳定、具有可持续性、现金流情况良好、风险较小等优势，公司可以在保障存量业务基本盘的情况下，不断开拓扩展新业务，实现业务规模和盈利水平的增长。

公司非常重视对存量业务的维护，致力于追求高品质服务，赢得了客户的满意度和忠诚度，并积极拓展增量业务，公司相关业务的具体情况、经营计划、在手订单等

信息，详见本题回复之“二”之“（一）上市公司剩余业务的核心竞争力情况”。

从财务影响来看，根据备考审阅报告，2024 年度上市公司备考合并报表归母净利润为 0.91 亿元，较重组前能够实现扭亏为盈。

综上，本次重组转型能够增强上市公司盈利能力和经营稳健性。

3、充分提示业务转型的不确定性及风险。

已在《重组报告书》“重大风险提示”之“二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险”之“（一）业务转型及经营风险”以及“第十一节 风险因素”之“二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险”之“（一）业务转型及经营风险”补充如下：

“（一）业务转型及经营风险

通过本次重组，上市公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东地产集团，未来将聚焦于物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型，提升上市公司的持续盈利能力和资产质量，有助于实现上市公司股东利益最大化，充分保障公司及中小股东的利益。但受到宏观经济、居民消费增速放缓等因素影响，上市公司物业管理、资产管理业务可能面临物业管理费收缴率下降、出租率下降等经营风险。**另外，上市公司在渠道拓展及新业务获取等方面可能面临一定风险，或将导致业务发展不及预期。**提请广大投资者注意相关风险。”

综上所述，公司目前已具备人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式等业务转型需要的条件，本次重组转型能够增强上市公司盈利能力和经营稳健性。关于业务转型的不确定性相关风险提示已在《重组报告书》披露。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次出售主要资产的原因系由于房地产开发业务持续处于亏损状态，上市公司资产负债率较高，偿债压力较大，2024 年末归母净资产为负，上市公司股票已于

2025年4月16日被实施退市风险警示（*ST），面临退市风险。通过本次交易置出房地产开发业务相关资产及负债，可实现上市公司盈利及归母净资产转正，降低上市公司偿债压力，实现业务的战略转型，化解上市公司退市风险，保护中小投资者利益，因此具备合理性。

2、上市公司剩余业务所处的物业管理、资产管理及运营等细分行业具有广阔的发展前景，上市公司剩余业务具有一定规模，在行业内具有一定的知名度，具备核心竞争力。本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）项的相关规定。

3、公司目前已具备人员储备、资金来源、渠道拓展、业务管理模式等业务转型需要的条件，本次重组转型能够增强上市公司盈利能力和经营稳健性。关于业务转型的不确定性相关风险提示已在《重组报告书》披露。

问题二：关于资产评估方法和交易定价

披露文件和公开信息显示：（1）收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，是从企业获利能力的角度衡量企业的价值；（2）本次置出资产具体包括货币资金、往来、股权投资及负债，单体为房地产开发业务的管理平台公司，采用资产基础法进行评估，评估价值为-29.76亿元，主要是因为交易标的资不抵债，本次交易对价为1元；（3）交易标的2022年度至2024年度模拟合并营业收入分别为384.00亿元、323.26亿元、172.52亿元，模拟合并总资产分别为1363.52亿元、1216.29亿元、1057.93亿元；（4）2024年底，公司一年内到期的非流动负债合计217.22亿元，公司货币资金余额为86.45亿元；（5）你公司2022年度至2024年度分别计提资产减值准备及信用减值准备合计8.85亿元、16.34亿元、41.82亿元，经审计归属于母公司股东权益（以下简称“净资产”）分别为32.93亿元、16.16亿元、-35.79亿元；（6）你公司2024年度审计意见类型为标准无保留意见；（7）长期股权投资账面价值为93.77亿元，评估增值21.30亿元，增值率22.72%，共涉及51家并表、合营和联营公司，采用资产基础法、收益法及报表权益法三种方法进行评估；（8）其他应收款评估价值为238.51亿元，增值率为-2.14%，一年内到期的非流动资产评估价值为56.77

亿元，增值率为-11.13%，资产减值原因为关联方资不抵债。请你公司：

（1）结合资产基础法和收益法的适用场景、交易标的 2022 年度至 2024 年度营收水平及占比、资产规模及占比、存货价值、土地储备、开发产品及成本储备、预售情况等说明，你公司以交易标的无具体业务为由认定本次交易不适用收益法评估是否合理；进而说明你公司 2024 年度持续经营能力是否存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是否合理。

（2）结合你公司 2024 年底可自由支配货币资金、负债期限结构、一年以内需要偿付的有息债务的具体情况、资金缺口、未来筹融资的具体安排，说明你公司是否存在较大的流动性风险，同时结合交易标的资不抵债的情况，充分论证你公司 2024 年度持续经营能力是否存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是否合理。

（3）结合你公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备的具体情况，包括但不限于计提科目、计提金额、计提依据及主要测算过程、重要假设及关键参数的选取标准及依据等，以及行业变动趋势、经营环境变化、销售及回款情况等，说明 2023 年度和 2024 年度减值准备计提金额大幅增加的原因及合理性，是否存在过度计提或补提以前年度减值准备使净资产转负以便贱卖资产的情形，是否涉嫌关联方利益输送。

（4）补充披露各项长期股权投资的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，并说明不同长期股权投资采用不同评估方法的原因、采用多种评估方法的长期股权投资决定最终评估方法的判断方式、资产基础法/报表权益法与收益法估值差异不大的原因及合理性，是否存在低估长期股权投资价值的情形。

（5）补充披露其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，说明是否存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形；并结合上述款项欠款方与你公司的关联关系、款项性质、形成背景、账龄及相关款项逾期时间、

欠款方资信情况等，说明为资不抵债的关联方提供资金的原因及合理性，是否存在关联方非经营性资金占用。

（6）根据《重组办法》第二十条的规定，重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值，请说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定，并结合问题（1）至（5）说明你公司本次定价是否公允。

（7）结合上述问题，说明你公司评估报告使用资产基础法的依据与 2024 年度审计报告中认定你公司不存在持续经营能力重大不确定性的结论是否存在明显矛盾。

请独立财务顾问、评估师和会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

回复：

一、结合资产基础法和收益法的适用场景、交易标的 2022 年度至 2024 年度营收水平及占比、资产规模及占比、存货价值、土地储备、开发产品及成本储备、预售情况等说明，你公司以交易标的无具体业务为由认定本次交易不适用收益法评估是否合理；进而说明你公司 2024 年度持续经营能力是否存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是否合理。

（一）资产基础法和收益法的适用场景

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》，第十条，收益法应用的前提条件为：

- （一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （二）预期收益所对应的风险能够度量；
- （三）收益期限能够确定或者合理预期。

第十六条，资产基础法应用的前提条件为：

- （一）评估对象能正常使用或者在用；

- (二) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (三) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 交易标的 2022 年度至 2024 年度营收水平及占比、资产规模及占比、存货价值、土地储备、开发产品及成本储备、预售情况等

1、交易标的与上市公司对比情况

本次交易拟转让标的资产为截至评估基准日上市公司持有的房地产开发业务相关股权、债权等资产及相关债务。

从合并整体来看，置出资产为上市公司的主要资产。

单位：万元

营业收入	2024 年度	2023 年度	2022 年度
交易标的	1,725,169.22	3,232,648.67	3,839,952.01
上市公司	1,830,204.25	3,302,783.41	3,846,704.88
占比	94.26%	97.88%	99.82%
总资产	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
交易标的	10,579,333.68	12,162,857.93	13,635,170.52
上市公司	10,769,768.18	12,327,079.36	13,730,721.32
占比	98.23%	98.67%	99.30%

2、交易标的模拟合并口径情况

根据《中交地产股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（安永华明（2025）专字第 70071827_A11 号），本次交易标的模拟合并口径财务报表，系基于本次资产重组范围，将中交地产与房地产业务相关的资产、负债及利润，以及下属标的公司进行模拟合并编制，反映出标的资产整体的业务情况和财务状况。

(1) 营收水平及占比

从合并口径来看，2022 年-2024 年的主要营业收入为房地产开发收入，规模和占比情况如下：

单位：万元

营业收入	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产开发	1,718,091.27	3,223,102.62	3,829,169.76
占比	99.59%	99.70%	99.72%
营业收入	1,725,169.22	3,232,648.67	3,839,952.01

(2) 资产规模及占比

从合并口径来看，主要资产为货币资金、存货、长期股权投资、其他应收款，2022 年-2024 年规模和占比情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、货币资金			
其中：银行存款	750,040.34	1,124,951.44	971,497.63
占比	98.81%	100.00%	100.00%
存放财务公司款项	9,032.87	1.56	-
占比	1.19%	0.00%	0.00%
库存现金	5.19	12.36	0.20
占比	0.00%	0.00%	0.00%
货币资金合计	759,078.40	1,124,965.37	971,497.84
货币资金占总资产比例	7.18%	9.25%	7.12%
二、存货			
其中：开发产品	3,661,320.97	3,111,832.12	1,355,888.26
占比	44.69%	33.37%	12.68%
开发成本	4,531,145.66	6,213,807.93	9,338,420.45
占比	55.31%	66.63%	87.32%
存货合计	8,192,466.63	9,325,640.05	10,694,308.71
存货占总资产比例	77.44%	76.67%	78.43%
三、长期股权投资			

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其中：合营企业	100,636.02	121,165.91	128,495.62
占比	21.78%	23.43%	24.61%
联营企业	361,420.88	395,964.97	393,574.62
占比	78.22%	76.57%	75.39%
长期股权投资合计	462,056.90	517,130.88	522,070.24
长期股权投资占总资产比例	4.37%	4.25%	3.83%
四、其他应收款（注）			
应收关联方款项	317,380.84	356,839.31	425,729.46
占比	90.81%	89.35%	93.24%
其他	32,112.59	42,528.18	30,842.77
占比	9.19%	10.65%	6.76%
其他应收款合计	349,493.43	399,367.49	456,572.23
其他应收款占总资产比例	3.30%	3.28%	3.35%
总资产	10,579,333.68	12,162,857.93	13,635,170.52
总收入/总资产	16.31%	26.58%	28.16%

注：其他应收款不含应收股利及应收利息

（3）存货价值、开发产品及成本储备

2022 年-2024 年，并表范围内存货、开发产品、开发成本具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
存货合计	8,192,466.63	9,325,640.05	10,694,308.71
其中：开发产品	3,661,320.97	3,111,832.12	1,355,888.26
开发成本	4,531,145.66	6,213,807.93	9,338,420.45

（4）土地储备

并表范围内，2022 年-2024 年，新增土地储备情况如下：

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------	---------

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
个数	1	2	4
面积（平方米）	53,076.90	87,968.72	155,527.53

（5）预售情况

2022 年-2024 年，合同负债中预收购房款的情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
年初余额	2,156,844.87	2,777,072.53	4,201,477.09
收到现金增加金额（不包括本年收到金额本年结转收入的部分）	554,887.61	1,536,887.61	1,374,708.26
年初合同负债本年确认收入金额	-752,622.62	-2,157,115.27	-3,079,212.07
收购子公司	-	-	280,099.26
年末余额	1,959,109.87	2,156,844.87	2,777,072.53

3、交易标的模拟单体口径

根据《中交地产股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（安永华明（2025）专字第 70071827_A11 号），本次交易标的模拟单体口径财务报表，系基于上市公司本部，将其拟置出的相关资产及负债、利润进行模拟编制形成单体报表，对应本次评估的依据基础。

（1）营收水平及占比

模拟单体口径母公司营业收入主要为从下属子公司收取的咨询服务收入，2022 年-2024 年规模分别为 12,153.14 万元、22,204.84 万元和 12,268.81 万元，无其他实质性业务。

（2）资产规模及占比

主要资产为其他应收款、一年内到期非流动资产、长期股权投资和长期应收款，

2022 年-2024 年主要资产规模和占比情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、其他应收款（注）			
其中：应收关联方款项	2,436,218.19	2,474,864.22	2,311,664.19
占比	99.96%	99.90%	99.90%
其他	1,002.34	2,422.44	2,376.06
占比	0.04%	0.10%	0.10%
其他应收款合计	2,437,220.53	2,477,286.66	2,314,040.26
其他应收款占总资产比例	56.06%	55.38%	51.24%
二、一年内到期非流动资产			
其中：应收关联方款项	638,124.40	753,386.58	56,758.40
占比	99.90%	99.87%	86.14%
其他	615.51	945.25	9,133.50
占比	0.10%	0.13%	13.86%
一年内到期非流动资产合计	638,739.91	754,331.83	65,891.90
一年内到期非流动资产占总资产比例	14.69%	16.86%	1.46%
三、长期股权投资			
其中：控股子公司	853,261.85	930,996.11	927,046.11
占比	91.00%	89.78%	89.67%
合营企业	22,492.71	25,106.78	27,092.12
占比	2.40%	2.42%	2.62%
联营企业	61,941.79	80,898.78	79,654.24
占比	6.61%	7.80%	7.71%
长期股权投资合计	937,696.35	1,037,001.66	1,033,792.46
长期股权投资占总资产比例	21.57%	23.18%	22.89%
四、长期应收款			

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其中：应收关联方款项	160,697.34	20,025.17	820,558.01
占比	100%	100%	100%
长期应收款合计	160,697.34	20,025.17	820,558.01
长期应收款占总资产比例	3.70%	0.45%	18.17%
总资产	4,347,247.03	4,473,046.20	4,516,143.32
总收入/总资产	0.28%	0.50%	0.27%

注：其他应收款不含应收股利及应收利息

根据上述营收和资产情况，模拟单体母公司为管理平台，收入金额较总资产规模较小，并不是实体业务，也不涉及房地产开发业务。模拟单体母公司不涉及存货价值、土地储备、开发产品及成本储备、预售情况。

（三）以交易标的无具体业务为由认定本次交易不适用收益法评估是否合理，进而说明你公司 2024 年度持续经营能力是否存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是否合理

1、交易标的无具体业务不适用收益法评估具有合理性

（1）此次交易标的为单项资产，并不是股权或企业价值。本次中交地产股份有限公司的置出资产，具体包括货币资金、债权、房地产开发业务相关的股权投资及负债，也是未来交割清单的构成基础，即中交地产股份有限公司移交的单项资产。

（2）从前述业务分析来看，模拟单体的经营性质为管理平台公司，其收入并不是实体经营业务，实际房地产开发业务为长期股权投资下的项目公司承担，模拟单体仅是单项资产的组合，没有实际业务，本次在对各单项资产进行合理估值（结合资产类型综合分析后对不同单项资产采用不同的评估方法）的基础上，进行加和，得到交易标的的估值，即采用资产基础法（又称成本加和法）。

综上，模拟单体母公司是置出资产构成的模拟，实际为单项资产，并无具体业务，仅从评估方法选择而言，不适用《资产评估执业准则——资产评估方法》第十条中收益法应用的前提条件“评估对象的未来收益可以合理预期”，对模拟单体母公司不采用收益法评估具有合理性。

2、公司 2024 年度持续经营能力不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表合理

评估报告中以“企业持续经营假设”作为一般假设，是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。评估时无论是采用资产基础法或收益法，均是在评估基准日持续经营假设前提下进行评估，得出评估结论，与持续经营假设编制财务报表并不矛盾。

综上所述，结合资产基础法和收益法的适用场景及标的的经营和资产的情况，本次评估模拟单体母公司不满足收益法评估的条件，采用资产基础法评估仍然以持续经营假设基础，因此选取资产基础法仅是从评估方法适用条件出发，与持续经营假设编制财务报表并不矛盾。且本次评估标的为置出资产，并非上市公司整体股权，亦不影响对上市公司整体股权持续经营假设的判断。因此，2024 年度持续经营能力并不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是合理的。

二、结合你公司 2024 年底可自由支配货币资金、负债期限结构、一年以内需要偿付的有息债务的具体情况、资金缺口、未来筹融资的具体安排，说明你公司是否存在较大的流动性风险，同时结合交易标的资不抵债的情况，充分论证你公司 2024 年度持续经营能力是否存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是否合理。

（一）公司负债期限结构、资金缺口及未来融资安排

截至 2024 年末，中交地产非受限货币资金 75.51 亿元，债务融资余额为 576.44 亿元，其中一年以内约占 40%，1-2 年约占 41%，2-3 年约占 13%，3 年及以上约占

6%。

截至 2024 年末，中交地产一年内需要偿付的有息债务具体情况如下：

类型	借入款单位	债权人	是否关联方	2024 年末借款本金余额（亿元）	借款利率	增信措施	借款起始日	借款结束日	偿债资金来源
公开债	中交地产股份有限公司	2023 年第三期中期票据	否	10.00	3.90%	纯信用	2023/5/24	2025/5/24	借新还旧
		2023 年第四期中期票据	否	5.00	4.48%	纯信用	2023/8/14	2025/8/14	借新还旧
		2023 年第一期中期票据	否	10.00	4.07%	纯信用	2023/3/23	2025/3/23	借新还旧
		2023 年第二期中期票据	否	10.00	4.09%	纯信用	2023/4/17	2025/4/17	借新还旧
		23 中交 02	否	7.00	4.27%	纯信用	2023/4/4	2025/4/4	借新还旧
		23 中交 04	否	7.00	4.08%	纯信用	2023/7/20	2025/7/20	借新还旧
		23 中交 06	否	3.00	3.90%	纯信用	2023/12/14	2025/12/14	借新还旧
		23 中交 01	否	10.00	4.40%	纯信用	2023/3/13	2025/3/13	借新还旧
信托融资	中交地产股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	否	1.10	8.40%	股权质押	2023/3/3	2025/6/29	销售回款
		厦门国际信托有限公司	否	2.94	6.90%	股权质押	2024/3/27	2025/3/26	销售回款
		上海国际信托有限公司	否	2.00	7.10%	抵押	2023/5/19	2025/5/18	销售回款
融资租赁		国新融资租赁有限公司	否	1.50	6.50%	抵押	2022/11/3	2027/1/2	销售回款
保理融资		国新商业保理有限公司	否	5.00	5.80%	纯信用	2023/11/17	2026/1/16	销售回款
大股东借	中交地产股份有限公司	中交房地产集团有限公司	是	5.00	3.10%	纯信用	2024/11/28	2025/1/28	销售回款

款									
银行 贷款	中交雄安产 业发展有限 公司	中国农业银行 雄县支行	否	10.00	2.65%	纯信用	2022/ 8/12	2025/ 7/10	销售 回款
	中交雄安产 业发展有限 公司	中国建设银行 智岗支行	否	7.69	2.65%	纯信用	2022/ 6/30	2025/ 6/29	销售 回款
	惠州中交置 业有限公司	建行惠州市分 行	否	7.13	4.00%	保证担保	2022/ 1/26	2025/ 1/25	销售 回款
	中交雄安产 业发展有限 公司	工商银行雄县 支行	否	9.50	2.65%	纯信用	2022/ 6/30	2025/ 6/29	销售 回款
	苏州华启地 产有限公司	中国工商银行 苏州市道前支 行	否	6.42	3.30%	保证担保	2023/ 9/28	2025/ 12/28	销售 回款
	中交花创 (绍兴)置 业有限公司	平安银行股份 有限公司杭州 分行	否	5.40	4.45%	抵押+保 证担保	2023/ 3/31	2026/ 3/30	销售 回款
	中交雄安产 业发展有限 公司	中国银行河北 雄安分行	否	8.72	2.70%	纯信用	2022/ 2/25	2025/ 7/29	销售 回款
	南京中劲房 地产开发有 限公司	中国农业银行 南京迈皋桥支 行	否	2.54	4.35%	抵押+保 证担保	2021/ 1/1	2025/ 12/20	销售 回款
	慈溪中交港 城置业有限 公司	中国农业银行 股份有限公司 慈溪分行	否	4.72	3.85%	抵押+保 证担保	2021/ 1/14	2025/ 6/5	销售 回款
	惠州中交雅 颂置业有限 公司	建设银行惠州 市分行	否	4.19	4.00%	保证担保	2022/ 1/20	2026/ 3/28	销售 回款
	长沙中交金 久置业有限 公司	中信银行长沙 分行	否	3.98	3.90%	质押+抵 押+保证 担保	2023/ 12/25	2025/ 12/24	销售 回款
	河北雄安启 晨置业有限 公司	中国建设银行 安新支行	否	3.50	2.35%	纯信用	2022/ 10/17	2025/ 10/16	销售 回款
	中交世茂 (北京)置 业有限公司	北京银行国际 新城支行	否	3.50	5.60%	抵押+保 证担保	2020/ 4/15	2025/ 9/13	销售 回款

	惠州中交置业有限公司	光大银行惠州分行	否	3.39	4.70%	质押+保证担保	2022/7/8	2025/7/3	销售回款
	武汉锦绣雅和置业有限公司	中国银行武汉硚口支行	否	3.38	3.80%	抵押	2022/11/30	2025/1/30	销售回款
	长沙金拾通达房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司长沙分行	否	3.15	2.95%	抵押	2022/10/28	2025/10/24	销售回款
	长沙金拾通达房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙东升支行	否	3.01	2.95%	抵押	2022/10/28	2025/10/24	销售回款
	重庆中交西南置业有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行	否	2.88	3.85%	抵押	2022/9/22	2025/9/19	销售回款
	惠州中交置业有限公司	兴业惠州分行	否	2.49	4.30%	保证担保	2022/3/25	2025/3/30	销售回款
	武汉锦绣雅和置业有限公司	中国建设银行湖北省分行营业部	否	2.36	3.60%	抵押	2022/11/25	2025/1/24	销售回款
	重庆嘉熹房地产开发有限公司	中信银行重庆南岸经开支行	否	2.35	4.70%	抵押	2022/3/18	2025/3/18	销售回款
	中交美庐（杭州）置业有限公司	平安银行股份有限公司杭州分行	否	2.28	6.28%	保证担保	2022/7/14	2025/7/8	销售回款
	长沙金拾通达房地产开发有限公司	恒丰银行股份有限公司长沙分行	否	2.25	2.95%	抵押	2022/10/31	2025/10/24	销售回款
	武汉锦绣雅和置业有限公司	中信银行武汉分行	否	1.94	3.60%	抵押	2022/11/25	2025/1/25	销售回款
	重庆美宸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆江北支行	否	1.88	4.73%	抵押+保证担保	2020/7/2	2025/6/20	销售回款
	中交美庐（绍兴）置业有限公司	中国建设银行股份有限公司绍兴大通支行	否	1.83	4.35%	抵押+保证担保	2021/3/10	2025/10/31	销售回款
	昆明中交熙盛房地产有	中国银行股份有限公司昆明	否	1.80	4.75%	抵押+保证担保	2020/7/23	2026/1/23	销售回款

	限公司	市东风支行							
	中交美庐 (绍兴)置 业有限公司	中国农业银行 股份有限公司 绍兴袍江支行	否	1.71	4.35%	抵押+保 证担保	2021/ 2/8	2025/1 1/27	销售 回款
	成都朗璞置 业有限公司	中国建设银行 股份有限公司 成都第八支行	否	1.62	2.27%	抵押	2024/ 1/22	2027/ 1/19	销售 回款
	昆明中交盛 洋房地产有 限公司	恒丰银行股份 有限公司昆明 分行	否	1.50	4.60%	股权质押 +保证担 保	2023/ 5/12	2026/1 1/12	销售 回款
	武汉锦绣雅 和置业有限 公司	广发银行股份 有限公司武汉 分行	否	1.50	3.80%	抵押	2023/ 7/26	2025/1 1/24	销售 回款
	中交红桥 (天津)房 地产开发有 限公司	平安银行股份 有限公司天津 分行	否	1.30	3.95%	抵押	2022/ 6/15	2025/ 2/7	销售 回款
	南京中悦房 地产开发有 限公司	中国工商银行 股份有限公司 南京城西支行	否	1.20	3.10%	抵押+保 证担保	2023/ 3/29	2027/ 12/11	销售 回款
	中交红桥 (天津)房 地产开发有 限公司	中国农业银行 股份有限公司 天津市分行	否	1.04	3.95%	抵押	2022/ 6/15	2025/ 2/7	销售 回款
	青岛中交城 投置业有限 公司	华夏银行青岛 分行	否	1.34	4.50%	抵押	2021/ 8/13	2027/ 2/28	销售 回款
	嘉兴新瑞置 业有限公司	浙商银行嘉兴 分行	否	1.00	4.28%	抵押+保 证担保	2023/ 10/31	2026/ 10/30	销售 回款
	西安沣河映 象置业有限 公司	北京银行股份 有限公司西安 分行	否	1.00	3.90%	抵押+保 证担保	2023/ 11/28	2028/ 7/12	销售 回款
	其他小额银行贷款合计			4.80					
项目 公司 向其 小股 东借 款	昆明中交东 盛房地产有 限公司	云南碧桂园房 地产开发有限 公司	是	3.12	8.00%	纯信用	2022/ 8/11	2023/ 9/21	销售 回款
	武汉锦秀嘉 合置业有限 公司	广州市城市建 设开发有限公 司	是	1.52	10.00 %	纯信用	2024/ 6/17	2025/ 6/16	销售 回款

	苏州华虞地 产有限公司	常熟市城市经 营投资有限公 司	是	1.27	2.50%	纯信用	2022/ 3/7	2025/ 3/6	销售 回款
	其他小额合计			1.50					
合计				217.2 4					

（二）公司不存在较大的流动性风险

截至 2024 年末，中交地产一年内需要偿付的有息债务本金合计 217.24 亿元。截至 2024 年末，公司可自由支配货币资金（非受限货币资金）75.51 亿元，2024 年度销售回款约 247.07 亿元，此外，截至 2024 年末公司账面存货价值 819.25 亿元，也具备一定增量变现潜力。中交地产也将综合采用以下方式筹措资金，确保流动性稳定：① 债券发行：截至本核查意见出具日，中交地产 2025 年至今已完成新债券发行 60.60 亿元，实现借新还旧或获得增量资金；② 开发贷展期：对于开发贷款，将积极利用目前“金融十六条”和“白名单”等金融政策支持，推动相关贷款展期；③ 增量股东借款：中交地产股东地产集团 2025 年度向中交地产新增借款额度为 100 亿元，并已到账 15 亿元（利率 3.1%）。

综合考虑可自由支配货币资金、销售回款、控股股东借款和金融机构授信额度等，公司不存在较大的流动性风险。

（三）拟置出资产总体资不抵债，但不影响其持续经营

根据拟置出资产模拟合并报表，截至 2024 年末，资产总额为 1,057.93 亿元，负债合计为 959.74 亿元，净资产为 98.19 亿元，归母净资产为-47.76 亿元。置出资产模拟合并 2024 年度实现收入合计 172.52 亿元，经营活动现金流量净额为 30.89 亿元，2025 年 1-4 月实现收入 118.85 亿元，经营活动现金流量净额为 3.69 亿元，具备持续经营能力。

由于房地产开发项目需要大量资金，公司主要依赖债务融资进行发展，负债规模较大，同时受到房地产行业整体影响及开发项目自身情况，计提了较大金额的减值准备，从而形成大额亏损。因此房地产开发业务总体看资不抵债，但不影响各项目公司的持续经营，不妨碍各房地产开发项目的有序进行。因此，公司 2024 年度持续经营能力不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表合理。

综上所述，中交地产预计 2025 年度偿债资金不存在缺口，不存在较大的流动性风险。公司持续经营能力不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表合理。

三、结合你公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备的具体情况，包括但不限于计提科目、计提金额、计提依据及主要测算过程、重要假设及关键参数的选取标准及依据等，以及行业变动趋势、经营环境变化、销售及回款情况等，说明 2023 年度和 2024 年度减值准备计提金额大幅增加的原因及合理性，是否存在过度计提或补提以前年度减值准备使净资产转负以便贱卖资产的情形，是否涉嫌关联方利益输送。

（一）上市公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备的具体情况

上市公司 2022 年度、2023 年度和 2024 年度合并利润表资产减值准备及信用减值准备情况如下表所示：

单位：万元

项目	名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
资产减值损失	存货跌价损失	349,558.00	130,446.69	56,800.10
	长期股权投资减值损失	7,864.15	1,277.06	-
	其他	1,297.76	3.50	-
	合计	358,719.91	131,727.25	56,800.10
信用减值损失	应收账款坏账损失	781.75	262.02	-177.87
	其他应收款坏账损失	39,619.33	22,229.21	20,328.76

项目	名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	长期应收款坏账损失	14,100.43	3,637.28	5,579.81
	财务担保合同信用减值损失	-386.05	-7,145.68	1,729.07
	合计	54,115.45	18,982.84	27,459.77

1、资产减值损失

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，公司合并报表资产减值损失金额分别为 56,800.10 万元、131,727.25 万元和 358,719.91 万元。公司资产减值损失由存货跌价损失、长期股权投资减值损失等组成。

(1) 存货跌价损失

资产负债表日，公司按照企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。具体方法为：对于开发产品，可变现净值按照该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

重要假设及关键参数方面，对于预计售价按已签约及未签约部分分别确定，对于已签约部分，按照实际签约金额确定售价；对于未签约部分，同时参照周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价，并结合公司对未来市场预期及项目所在位置、产品业态等多种因素，综合分析确定；对于估计的销售费率，参考已售部分营销费效比，同时结合销售策略，以确定未售部分的销售费率。

公司对项目存货跌价准备测算所使用的重要假设及关键参数的选取，综合考虑了项目业态、位置、项目已实现的销售价格、相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格、销售量、市场预期变化趋势等各方面因素，各年末存货可变现净值

测算过程中所使用的价格与各项目当年实际销售情况、所处城市区域的房地产市场情况及周边竞品销售情况不存在较大差异，具有合理性。因此，最终计提存货跌价准备，是根据市场情况而进行的测算，符合所处地区市场变化趋势，存货跌价准备计提的金额合理审慎。

（2）长期股权投资减值损失

公司长期股权投资减值测试的具体方法：公司按照持股比例计算应享有的联合营企业的净损益，确认投资收益，然后进一步分析长期股权投资是否存在减值迹象，通过结合对方公司的经营情况、财务状况和未来盈利预测等评估对联合营公司的长期股权投资是否存在减值迹象。当联合营公司权益的可收回金额低于账面价值时，则需考虑确认长期股权投资减值。长期股权投资减值上限为根据被投资单位最新公司章程公司认缴的出资额，若归属公司的净亏损额超过公司认缴的出资额，需考虑全额计提长期股权投资减值。

在权益法核算下，联营、合营企业的短期经营波动已通过调整长期股权投资账面价值及“投资收益”科目反映，长期股权投资减值测试需独立评估是否存在减值迹象。减值测试以可收回金额（公允价值或未来现金流现值孰高）为依据，结合了企业财务指标、行业趋势及运营风险综合判断。若测算显示可收回金额低于账面价值，即经营情况不达预期，则计提减值；若短期波动为偶发且企业具备复苏能力，或存在资产增值对冲，暂不计提。

2、信用减值损失

中交地产对应收款项、财务担保合同等根据坏账政策、预期信用损失模型测算并计提了信用减值准备。2022 年度、2023 年度和 2024 年度公司合并利润表信用减值损失金额分别为 27,459.77 万元、18,982.84 万元、54,115.45 万元。公司 2022 年度至 2024

年度信用减值损失主要为对部分联合营企业及子公司少数股东的应收款项计提的信用减值损失。

因项目开发需要，各方股东方同比例提供借款，形成对联合营企业的应收款项。公司针对上述合联营企业应收款项，在报告期期末根据所投资项目本身偿债能力及未来盈利情况，计算未来预计可收回金额，根据其应收款项未来可回流现金低于账面价值的差额计提信用减值损失。

综上，公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备符合会计准则相关规定，计算方法、重要假设及关键参数的选取标准及依据保持一致。

（二）2023 年度和 2024 年度减值准备计提金额大幅增加的原因及合理性

受宏观经济环境、房地产行业政策调控等因素影响，上市公司所处的房地产行业近年来出现一定幅度回调，尤其是自 2023 年以来包括北京、上海、深圳等一线城市在内，房价呈现出全国性、普遍性的价格下降。

国家统计局数据显示，2023 年度房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；商品房销售面积 111,735 万平方米，销售额 116,622 亿元，与上年相比分别下降 8.5% 和 6.5%。2024 年度，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%；新建商品房销售额 96,750 亿元，同比下降 17.1%，其中住宅销售额同比下降 17.6%。

其中 2023 年至 2024 年公司主要计提减值准备的项目分布的省份或城市的房地产市场销售情况如下：

表 1 相关省份/城市 2024 年房地产市场销售情况

地区	开发投资 (亿元)	变动比例 (%)	商品房 销售面积 (万平方米)	变动比例 (%)	商品房 销售额 (亿元)	变动比例 (%)
重庆市	2,565.79	-8.30	2,980.17	-16.20	2,055.80	-16.10

地区	开发投资 (亿元)	变动比例 (%)	商品房 销售面积 (万平方米)	变动比例 (%)	商品房 销售额 (亿元)	变动比例 (%)
北京市	3,758.29	-10.60	1,118.65	-1.20	3,576.95	-15.90
贵州省	1,191.32	0.00	2,066.18	-6.70	1,161.72	-7.20
江苏省	10,701.86	-10.30	10,387.58	-5.80	10,775.43	-15.10
广东省	11,197.97	-18.20	7,488.48	-21.80	11,894.57	-21.20

表 2 相关省份/城市 2023 年房地产市场销售情况

地区	开发投资 (亿元)	变动比例 (%)	商品房 销售面积 (万平方米)	变动比例 (%)	商品房销售 额 (亿元)	变动比例 (%)
重庆市	2,792.42	-13.20	3,572.35	-13.80	2,475.02	-16.20
北京市	4,195.67	0.40	1,122.64	7.90	4,233.19	6.40
贵州省	1,188.31	-19.80	2,214.68	-5.60	1,251.66	-3.50
江苏省	11,891.28	-4.20	11,019.43	-8.70	12,682.14	-14.20
广东省	13,465.88	-10.00	9,621.74	-9.20	15,135.53	-4.60

数据来源：国家统计局官方网站

公司房地产开发业务受到整个行业经营环境的变化影响，2022 年度、2023 年度及 2024 年度全口径签约销售金额分别为 458.82 亿元、373.61 亿元和 156.43 亿元，销售回款分别为 450.84 亿元、449.79 亿元和 247.07 亿元。2023 年度和 2024 年度全口径签约销售金额和销售回款均出现较大幅度的下降。

2023 年至 2024 年，宏观经济情况、房地产行业经营环境持续变化，全国范围内房价普遍有所下降等综合因素影响下，上市公司面临的存货减值压力愈加突出。2023 年度公司存货跌价准备计提金额大幅增加，主要系相关项目所在地区销售价格及销售速度不达预期，同时前期获取土地成本较高，可变现净值降低所致。2024 年度公司存货跌价准备计提增长幅度大，主要系受整体市场情况影响，销售价格及销售速度不达预期，销售推广费上升，货值折损、销售回款速度放缓造成成本费用增加，可变现净

值降低所致。

2023 年度和 2024 年度长期股权投资减值准备计提金额大幅增加主要是由于基于经营情况、财务状况和未来盈利预测等进行判断，符合行业变动趋势、经营环境变化等情况，不存在过度计提或补提以前年度减值准备使净资产转负以便贱卖资产的情形，不涉嫌关联方利益输送。

综上所述，上市公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备，所用方法及重要假设及关键参数保持一致，综合考虑了房地产行业变动趋势、经营环境变动、市场预期变化等各方面因素。2023 年度和 2024 年度减值准备计提金额较 2022 年度大幅增加，反映出了不同时间点的市场环境下，公司所面临的存货减值压力的变化，与房地产行业变动趋势、经营环境变化等情况一致，具有合理性。不存在过度计提或补提以前年度减值准备使净资产转负以便贱卖资产的情形，不涉嫌关联方利益输送。

四、补充披露各项长期股权投资的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，并说明不同长期股权投资采用不同评估方法的原因、采用多种评估方法的长期股权投资决定最终评估方法的判断方式、资产基础法/报表权益法与收益法估值差异不大的原因及合理性，是否存在低估长期股权投资价值的情形。

（一）各项长期股权投资的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程

1、长期股权投资涉及 51 家公司的具体情况

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
10 家持股平台公司					
1	中交地产（苏州）有限公司	持股平台	70.00%	并表	资产基础法

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
2	深圳中交房地产有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
3	中交地产投资（上海）有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4	昆明中交金汇置业有限公司	持股平台	52.00%	并表	资产基础法
5	华通置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
6	湖南修合地产实业有限责任公司	持股平台	55.00%	并表	资产基础法
7	苏州华投投资有限公司	持股平台	93.00%	并表	资产基础法
8	中交地产（郑州）有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
9	重庆中交西北置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
10	中交（云南）房地产开发有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4家无存货的并表项目公司					
11	中交温州置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
12	中交城市发展（山东）有限公司	房地产开发销售	20.00%	并表	资产基础法
13	宁波中交美郡置业有限公司	房地产开发销售	99.25%	并表	资产基础法
14	广州广交置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
9家尾盘项目公司					
15	中交（宁波）置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
16	中交美庐（杭州）置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
17	中交华创地产（苏州）有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法
18	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
19	中房（天津）置业有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法
21	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
23	杭州康欣置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法
26家开发项目公司					
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发销售	39.20%	并表	资产基础法、 收益法
25	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、 收益法
26	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发销售	59.00%	并表	资产基础法、

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
					收益法
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
28	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发销售	50.00%	并表	资产基础法、收益法
29	西安沣河映象置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
30	长沙金拾通达房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
31	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
32	中交贵州房地产有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
33	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
34	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发销售	69.80%	并表	资产基础法、收益法
35	中交（长沙）置业有限公司	房地产开发销售	50.90%	并表	资产基础法、收益法
36	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
37	粤东中交地产（惠州）有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法、收益法
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发销售	62.00%	并表	资产基础法、收益法
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
41	重庆中交西园雅集置业有限公司	房地产开发销售	84.50%	并表	资产基础法、收益法
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法、收益法
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
44	佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
45	佛山香颂置业有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
46	中交富力（北京）置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法、收益法
47	长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发销售	48.51%	合营	资产基础法、收益法
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	联营	资产基础法、收益法
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	房地产开发销售	49.00%	联营	资产基础法、收益法
2 家无存货的合联营项目公司					
50	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	报表权益法
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	房地产开发销售	33.93%	联营	报表权益法

2、长期股权投资的具体评估过程

长期股权投资的评估值=被投资企业股东全部权益价值评估结果×持股比例

被投资企业股东全部权益价值根据上表的方法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为被投资企业的评估结论，持股比例按照上表进行计算。

1) 持股平台公司

主要资产为长期股权投资，对其所持的长期股权投资，根据子公司的具体类型（如开发项目公司/尾盘项目公司/无存货项目公司等）选择合适的方法展开评估。对于该持股平台公司本身，由于无实际业务，仅采用资产基础法进行评估。

2) 无存货的并表项目公司

已无典型主要资产，截至基准日，该类公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

3) 尾盘项目公司

对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

其中，该类公司的存货为已进行土地增值税汇算清缴后的尾盘项目，考虑到项目已完成土地增值税汇算清缴，剩余存货数量有限，且根据土地增值税汇算清缴有相应计税依据，因此采用售价倒扣法进行估值。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

尾盘评估值=房地产价值-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

房地产价值=剩余销售面积×销售价格，其中销售价格结合自身销售价格和评估基准日当地同类开发项目的市场价格及区位状况及实物状况确定其预计销售价格

销售费用、管理费用结合企业情况确定费率。

税金及附加、企业所得税根据企业自身税率计算。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。其中，增值额=不含税销售收入-当期允许扣除的土地价款对应增值税-清算时的单位建筑面积成本费用×销售面积，清算时的单位建筑面积成本费用取自于该项目土地增值税清算报告。

适当利润：根据行业情况，并结合企业实际销售情况进行判断，扣除适当数额净利润。

4) 开发项目公司

对于该类项目公司，分别采用资产基础法进行和收益法进行评估测算。

其中，该类公司持有的存货为还未进行土增税汇算清缴的开发项目，在资产基础法中存货采用动态假设开发法进行评估，其主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

开发（产品）成本评估值=开发（产品）成本含税收入现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

其中：

① 估计开发建设期

根据项目规划的建设规模及未来销售计划，按照现状项目进度，预计项目后续销售期。

② 预测销售收入

对于已售未结转部分，按照合同约定的价格确认；对于评估基准日未售部分，则根据评估基准日周边同类开发项目的新房价格和开发项目的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定其基准日预计销售价格和未来售价。

③ 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据项目的开发计划、成本预算和实际开发进展情况，合理预测未来开发成本的投入支出。

④ 销售费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，预测后续销售期的销售费用。

⑤ 管理费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，确定后续经营期的管理费用。

⑥ 销售税金及附加

销售税金及附加=预计纳税基数×销售税金及附加率

⑦ 土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照当地汇算划分标准增值统一进行汇算清缴，多退少补。

⑧ 企业所得税

本次评估首先预测企业年度所缴纳的企业所得税，然后结合基准日累计盈亏及企业所得税缴纳情况在最后一期进行汇算清缴，多退少补。

⑨ 折现率的确定

由于该房地产开发企业主要资产即为存货，其收入、成本、税费等与企业价值评估预测数据基本一致。故本次存货评估折现率参照企业价值评估收益法折现率确定，采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke: 权益资本成本;

Rf: 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

Rc: 企业特定风险调整系数;

T: 被评估单位的所得税税率。

A: 无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。无风险报酬率根据项目的收益期限和 WIND 资讯系统所披露的国债在评估基准日的到期年收益率确定。

B. 贝塔系数 β_L 的确定

计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - T) \times D / E] \times \beta_U$$

式中：

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T: 被评估单位的所得税税率;

D/E: 被评估单位的目标资本结构。

被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 系统查询了 A 股市场同行业上市公司的 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。利用上述计算式将各可

比企业的带财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_U ，并取其均值作为被评估企业的 β_U 。

被评估单位目标资本结构 D/E 的确定

根据上述可比企业的平均 D/E，结合项目公司自身债务和融资情况，确定 D/E。

被评估单位的所得税率 T

根据公司法定税率，结合历史年度经营和未来盈利预期情况，确定折现率中的所得税率。

C.市场风险溢价的确定

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率－中国无风险利率

其中：中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数的历史数据为基础，从 Wind 资讯行情数据库选择沪深 300 指数自正式发布之日（2005 年 4 月 8 日）起截至评估基准日的月度数据，采用 10 年移动算术平均方法进行测算。

中国无风险利率根据上述无风险收益率确定。

D.企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业上市企业的特定风险，影响因素主要有：（1）企业经营规模；（2）核心竞争力；（3）对主要客户及供应商的依赖等方面的风险。

综合考虑上述因素，确定个别风险报酬率。

E.债务资本成本

债务资本成本参考评估基准日金融机构人民币贷款利率，根据项目的收益期限确定。

对于剩余 2 家无存货的合联营项目公司，长期股权投资直接按其评估基准日报表净资产乘以持股比例确定其评估值。

3、补充披露情况

已在《重组报告书》“第五节 标的资产评估情况”之“一、标的资产的评估情况”之“（四）资产基础法评估情况”进行补充披露。具体披露如下：

“2、长期股权投资涉及 51 家公司的具体情况如下：

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
10 家持股平台公司					
1	中交地产（苏州）有限公司	持股平台	70.00%	并表	资产基础法
2	深圳中交房地产有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
3	中交地产投资（上海）有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4	昆明中交金汇置业有限公司	持股平台	52.00%	并表	资产基础法
5	华通置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
6	湖南修合地产实业有限责任公司	持股平台	55.00%	并表	资产基础法
7	苏州华投投资有限公司	持股平台	93.00%	并表	资产基础法
8	中交地产（郑州）有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
9	重庆中交西北置业有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
10	中交（云南）房地产开发有限公司	持股平台	100.00%	并表	资产基础法
4 家无存货的并表项目公司					
11	中交温州置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
12	中交城市发展（山东）有限公司	房地产开发销售	20.00%	并表	资产基础法
13	宁波中交美郡置业有限公司	房地产开发销售	99.25%	并表	资产基础法
14	广州广交置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
9 家尾盘项目公司					
15	中交（宁波）置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法
16	中交美庐（杭州）置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
17	中交华创地产（苏州）有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法
18	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
19	中房（天津）置业有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法
21	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法
23	杭州康欣置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法
26 家开发项目公司					
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发销售	39.20%	并表	资产基础法、收益法
25	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
26	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发销售	59.00%	并表	资产基础法、收益法
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
28	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发销售	50.00%	并表	资产基础法、收益法
29	西安沣河映象置业有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
30	长沙金拾通达房地产开发有限公司	房地产开发销售	100.00%	并表	资产基础法、收益法
31	广西中交城市投资发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
32	中交贵州房地产有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
33	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发销售	70.00%	并表	资产基础法、收益法
34	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发销售	69.80%	并表	资产基础法、收益法
35	中交（长沙）置业有限公司	房地产开发销售	50.90%	并表	资产基础法、收益法
36	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发销售	40.00%	并表	资产基础法、收益法
37	粤东中交地产（惠州）有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发销售	51.00%	并表	资产基础法、收益法

序号	名称	企业类型	持股比例	控制类型	评估方法
					益法
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发销售	62.00%	并表	资产基础法、收益法
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发销售	35.00%	并表	资产基础法、收益法
41	重庆中交西园雅集置业有限公司	房地产开发销售	84.50%	并表	资产基础法、收益法
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	60.00%	并表	资产基础法、收益法
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发销售	99.50%	并表	资产基础法、收益法
44	佛山中交房地产开发有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
45	佛山香颂置业有限公司	房地产开发销售	47.37%	合营	资产基础法、收益法
46	中交富力（北京）置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	资产基础法、收益法
47	长沙金地金泰置业有限公司	房地产开发销售	48.51%	合营	资产基础法、收益法
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	房地产开发销售	40.00%	联营	资产基础法、收益法
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	房地产开发销售	49.00%	联营	资产基础法、收益法
2家无存货的合联营项目公司					
50	成都中交花源美庐置业有限公司	房地产开发销售	50.00%	合营	报表权益法
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	房地产开发销售	33.93%	联营	报表权益法

长期股权投资的具体评估过程

长期股权投资的评估值=被投资企业股东全部权益价值评估结果×持股比例

被投资企业股东全部权益价值根据上表的方法进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为被投资企业的评估结论，持股比例按照上表进行计算。

1) 持股平台公司

主要资产为长期股权投资，按前述方法选择对其持有的长期股权投资展开评估。

2) 无存货的并表项目公司

已无典型主要资产，截至基准日，该类公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

3) 尾盘项目公司

对于该类项目公司，仅采用资产基础法进行评估。

其中，该类公司的存货为已进行土地增值税汇算清缴后的尾盘项目，考虑到项目已完成土地增值税汇算清缴，剩余存货数量有限，且根据土地增值税汇算清缴有相应计税依据，因此采用售价倒扣法进行估值。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

尾盘评估值=房地产价值-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

房地产价值=剩余销售面积×销售价格，其中销售价格结合自身销售价格和评估基准日当地同类开发项目的市场价格及区位状况及实物状况确定其预计销售价格。

销售费用、管理费用结合企业情况确定费率；

税金及附加、企业所得税根据企业自身税率计算；

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。其中，增值额=不含税销售收入-当期允许扣除的土地价款对应增值税-清算时的单位建筑面积成本费用×销售面积，清算时的单位建筑面积成本费用取自于该项目土地增值税清算报告。

适当利润：根据行业情况，并结合企业实际销售情况进行判断，扣除适当数额净利润。

4) 开发项目公司

对于该类项目公司，分别采用资产基础法进行和收益法进行评估测算。

其中，该类公司持有的存货为还未进行土增税汇算清缴的开发项目，在资产基础法中存货采用动态假设开发法进行评估，其主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

开发（产品）成本评估值=开发（产品）成本含税收入现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

其中：

①估计开发建设期

根据项目规划的建设规模及未来销售计划，按照现状项目进度，预计项目后续销售期。

②预测销售收入

对于已售未结转部分，按照合同约定的价格确认；对于评估基准日未售部分，则根据评估基准日周边同类开发项目的新房价格和开发项目的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定其基准日预计销售价格和未来售价。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、基础设施工程费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费、资本化利息等。根据项目的开发计划、成本预算和实际开发进展情况，合理预测未来开发成本的投入支出。

④销售费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，预测后续销售期的销售费用。

⑤管理费用

根据本项目计划的全周期情况和项目进展的实际情况，确定后续经营期的管理费用。

⑥销售税金及附加

销售税金及附加=预计纳税基数×销售税金及附加率

⑦土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照当地汇算划分标准增值统一进行汇算清缴，多退少补。

⑧企业所得税

本次评估首先预测企业年度所缴纳的企业所得税，然后结合基准日累计盈亏及企业所得税缴纳情况在最后一期进行汇算清缴，多退少补。

⑨折现率的确定

由于该房地产开发企业主要资产即为存货，其收入、成本、税费等与企业价值评估预测数据基本一致。故本次存货评估折现率参照企业价值评估收益法折现率确定，采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T: 被评估单位的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数;

T: 被评估单位的所得税税率。

A: 无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。无风险报酬率根据项目的收益期限和 WIND 资讯系统所披露的国债在评估基准日的到期年收益率确定。

B. 贝塔系数 β_L 的确定

计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - T) \times D / E] \times \beta_U$$

式中:

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T: 被评估单位的所得税税率;

D/E: 被评估单位的目标资本结构。

被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点, 评估人员通过 WIND 系统查询了 A 股市场同行业上市公司的 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的股东权益系统风险系数 β_U , 并取其均值作为被评估企业的 β_U 。

被评估单位目标资本结构 D/E 的确定

根据上述可比企业的平均 D/E, 结合项目公司自身债务和融资情况, 确定 D/E。

被评估单位的所得税率 T

根据公司法定税率, 结合历史年度经营和未来盈利预期情况, 确定折现率中的所得税率。

C. 市场风险溢价的确定

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率—中国无风险利率

其中: 中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数的历史数据为基础, 从 Wind 资讯行情数据库选择沪深 300 指数自正式发布之日 (2005 年 4 月 8 日) 起截至评估基准日的月度数据, 采用 10 年移动算术平均方法进行测算。

中国无风险利率根据上述无风险收益率确定。

D. 企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业上市企业的特定风险, 影响因素主要有: 企业经营规模、核心竞争力、对主要客户及供应商的依赖等方面的风险。

综合考虑上述因素，确定个别风险报酬率。

E. 债务资本成本

债务资本成本参考评估基准日金融机构人民币贷款利率，根据项目的收益期限确定。

对于剩余 2 家无存货的合联营项目公司，长期股权投资直接按其评估基准日报表净资产乘以持股比例确定其评估值。”

（二）不同长期股权投资采用不同评估方法的原因

1、不同长期股权投资采用评估方法的情况

类别	数量	评估方法	备注
持股平台公司	10	资产基础法	全为并表
无存货的并表项目公司	4	资产基础法	全为并表
尾盘项目公司	9	资产基础法	8 家并表，1 家合联营
开发项目公司	26	资产基础法、收益法	20 家并表，6 家合联营
无存货的合联营项目公司	2	报表权益法	全为合联营
合计	51		

2、评估方法选择及原因

结合资产基础法的应用前提，共计 49 家公司采用了资产基础法。其中，26 家开发项目公司同时采用了收益法，剩余 23 家仅采用资产基础法一种方法，原因如下：

1) 10 家持股平台公司为房地产开发业务的投资平台公司，本身无实际业务，所以仅采用资产基础法评估。

2) 4 家无存货的并表项目公司，截至基准日，所属公司开发物业全部销售结转，并且没有储备土地，无实际业务，只采用资产基础法。

3) 9 家尾盘项目公司持有已完成土地增值税汇算清缴的尾盘项目，由于项目已进入尾期，主要盈利已经实现，只剩少量的存货待销售，所以仅采用资产基础法评估。

剩余 2 家无存货的合联营项目公司，由于存货已完成销售结转，实质业务已完成，并且为合联营参股权，因此直接按照行业惯例，以被投资企业基准日财务报表净资产确定评估值。

（三）采用多种评估方法的长期股权投资决定最终评估方法的判断方式

本次对未完成土地增值税汇算清缴的房地产开发项目公司采用了收益法和资产基础法两种方法评估，两种方法评估结果差异较小，都公允反映了企业价值，最终选择了资产基础法评估结果作为评估结论，基于以下判断：

1、资产基础法能够客观全面反映资产价值

资产基础法(成本加和法)的核心是评估企业各项资产和负债的现行价值，该方法以资产负债表为导向，通过评估各项资产的重置成本或市场价值，结合账面价值与市场行情调整，评估过程有明确规范，数据来源客观且可追溯。该方法下结果列示了各项资产的评估值，能够清楚反映各项资产的价值贡献。

2、资产基础法更适用房地产开发企业

房地产开发企业基本没有表外资产，所有资产估值的加和已经合理反映了企业的整体价值。其核心价值来源为拥有的存货（房地产开发项目），采用假设开发法进行评估。假设开发法本身就是专门用于评估处于不同开发阶段房地产项目（存货）价值的成熟方法，充分考虑了收益预期，结果直接反映了存货在当前市场条件下的价值。所以在存货采用假设开发法的情况下，资产基础法精准体现核心资产的价值，更适用房地产开发企业。

3、采用资产基础法定价符合行业惯例

两种方法均公允反映了企业价值，但从行业惯例来讲，不同行业的结果选择有不同的习惯，如游戏、软件等轻资产企业，一般选择收益法结果，而对于钢铁、水泥、房地产开发等重资产企业通常采用资产基础法定价。对于本次房地产开发项目公司采用资产基础法定价符合行业惯例。

（四）资产基础法/报表权益法与收益法估值差异不大的原因及合理性

本次评估对于长期股权投资中未完成土增税汇算清缴的房地产开发项目公司采用了资产基础法和收益法两种方法。具体情况如下表所示：

单位：万元

名称	资产基础法评估结果	收益法评估结果	差异率
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	47,884.66	47,786.36	0.21%
合肥中交房地产开发有限公司	35,324.26	35,200.78	0.35%
重庆中交西南置业有限公司	160,626.00	160,538.07	0.05%
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	-10,486.39	-10,429.99	0.54%
昆明中交东盛房地产有限公司	-4,421.55	-4,428.18	-0.15%
西安沣河映象置业有限公司	-16,629.96	-16,881.49	-1.49%
长沙金拾通达房地产开发有限公司	26,833.43	26,677.63	0.58%
广西中交城市投资发展有限公司	39,505.91	39,493.34	0.03%
中交贵州房地产有限公司	88,367.58	88,340.46	0.03%
河北雄安启晨置业有限公司	157,893.12	157,557.02	0.21%
宁波中交美庐置业有限公司	17,166.19	17,166.20	0.00%
中交（长沙）置业有限公司	36,089.93	36,148.83	-0.16%
中交雄安产业发展有限公司	518,776.78	518,333.43	0.09%
粤东中交地产（惠州）有限公司	11,128.89	11,114.64	0.13%
怒江碧桂园房地产开发有限公司	3,582.53	3,576.36	0.17%
昆明中交熙盛房地产有限公司	74,341.14	74,336.60	0.01%
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	242,530.18	242,474.61	0.02%

名称	资产基础法评估结果	收益法评估结果	差异率
重庆中交西园雅集置业有限公司	44,112.92	44,111.08	0.00%
郑州祥悦房地产开发有限公司	6,318.86	6,296.35	0.36%
重庆中交云栖美庐置业有限公司	779.93	773.35	0.85%
佛山中交房地产开发有限公司	-50,419.47	-50,432.64	-0.03%
佛山香颂置业有限公司	-41,342.64	-41,346.80	-0.01%
中交富力（北京）置业有限公司	-43,763.81	-43,763.80	0.00%
长沙金地金泰置业有限公司	24,875.94	24,874.18	0.01%
郑州滨悦房地产开发有限公司	-15,041.83	-15,051.56	-0.06%
合肥金中京湖房地产开发有限公司	81,322.66	81,314.51	0.01%

注：差异率=（资产基础法评估结果-收益法评估结果）/收益法评估结果*100%

1、资产基础法和收益法结果的差异的主要原因

固定资产、使用权资产等长期资产在资产基础法中按重置方式进行评估，而收益法对上述非付现资产并不在现金流考虑，仅考虑期末回收上述资产残余价值，两种评估处理方法会导致结果的少量差异。

2、资产基础法和收益法估值差异不大，具有合理性

资产基础法和收益法从不同的途径反映了资产的价值，资产基础法的实质为各项资产负债价值的加和，收益法从企业整体角度出发，预测企业未来现金流折现得到股权价值。

对于房地产开发企业，其核心资产为持有的房地产开发项目（存货），在资产基础法中存货作为核心经营性资产，采用了动态假设开发法。其过程是对存货开发销售产生的收益折现，在收益法中，企业未来现金流预测基础为当前持有的项目（存货）的开发与销售，与资产基础法中存货动态假设开发法的现金流基本一致。由于企业的核心经营资产为存货，企业的风险与存货的风险基本一致，即收益法和动态假设开发法的折现率一致。在现金流与风险基本一致的情况下，两种方法估值差异不大，具有

合理性。

采用报表权益法的为已无存货的合联营项目公司，未采用收益法。

（五）是否存在低估长期股权投资价值的情形

前述 51 项长期股权投资评估结果如下表所示：

单位：万元

序号	名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率
1	中交地产（苏州）有限公司	70.00%	并表	91,258.16	105,645.40	14,387.23	15.77%
2	深圳中交房地产有限公司	100.00%	并表	7,265.00	-22,735.00	-30,000.00	-412.94%
3	中交地产投资（上海）有限公司	100.00%	并表	46,203.29	29,312.57	-16,890.72	-36.56%
4	昆明中交金汇置业有限公司	52.00%	并表	3,900.00	35,249.38	31,349.38	803.83%
5	华通置业有限公司	100.00%	并表	61,993.54	0.00	-61,993.54	-100.00%
6	湖南修合地产实业有限责任公司	55.00%	并表	0.00	0.00	0.00	-
7	苏州华投投资有限公司	93.00%	并表	4,650.00	9,319.83	4,669.83	100.43%
8	中交地产（郑州）有限公司	100.00%	并表	4,600.00	4,862.78	262.78	5.71%
9	重庆中交西北置业有限公司	100.00%	并表	10,000.00	9,106.12	-893.88	-8.94%
10	中交（云南）房地产开发有限公司	100.00%	并表	10,000.00	3,323.91	-6,676.09	-66.76%
11	中交温州置业有限公司	70.00%	并表	350.00	1,926.30	1,576.30	450.37%
12	中交城市发展（山东）有限公司	20.00%	并表	1,910.58	12,767.23	10,856.65	568.24%
13	宁波中交美郡置业有限公司	99.25%	并表	4,962.50	6,268.18	1,305.68	26.31%
14	广州广交置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.19	0.19	-

序号	名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率
15	中交（宁波）置业有限公司	70.00%	并表	2,800.00	9,744.75	6,944.75	248.03%
16	中交美庐（杭州）置业有限公司	100.00%	并表	20,000.00	0.00	-20,000.00	-100.00%
17	中交华创地产（苏州）有限公司	60.00%	并表	48,000.00	57,523.24	9,523.24	19.84%
18	云南碧清房地产开发有限公司	51.00%	并表	231.34	2,051.39	1,820.05	786.74%
19	中房（天津）置业有限公司	51.00%	并表	5,100.00	9,095.18	3,995.18	78.34%
20	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	40.00%	并表	33,200.00	32,321.46	-878.54	-2.65%
21	惠州中交地产开发有限公司	51.00%	并表	1,646.33	3,000.78	1,354.45	82.27%
22	武汉锦绣雅郡置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.00	0.00	-
23	杭州康欣置业有限公司	50.00%	合营	3,752.74	3,515.41	-237.33	-6.32%
24	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	39.20%	并表	24,560.83	18,770.78	-5,790.04	-23.57%
25	合肥中交房地产开发有限公司	100.00%	并表	12,000.00	35,324.26	23,324.26	194.37%
26	重庆中交西南置业有限公司	59.00%	并表	14,750.00	94,769.34	80,019.34	542.50%
27	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70.00%	并表	0.00	0.00	0.00	-
28	昆明中交东盛房地产有限公司	50.00%	并表	0.00	0.00	0.00	-
29	西安沣河映象置业有限公司	100.00%	并表	0.00	0.00	0.00	-
30	长沙金拾通达房地产开发有限公司	100.00%	并表	15,000.00	26,833.43	11,833.43	78.89%

序号	名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率
31	广西中交城市投资发展有限公司	40.00%	并表	10,386.49	15,802.37	5,415.87	52.14%
32	中交贵州房地产有限公司	35.00%	并表	25,083.12	30,928.65	5,845.54	23.30%
33	河北雄安启晨置业有限公司	70.00%	并表	77,000.00	110,525.19	33,525.19	43.54%
34	宁波中交美庐置业有限公司	69.80%	并表	6,980.00	11,982.00	5,002.00	71.66%
35	中交（长沙）置业有限公司	50.90%	并表	19,681.86	18,369.77	-1,312.09	-6.67%
36	中交雄安产业发展有限公司	40.00%	并表	123,009.20	207,510.71	84,501.51	68.70%
37	粤东中交地产（惠州）有限公司	99.50%	并表	9,950.00	11,073.25	1,123.25	11.29%
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	51.00%	并表	0.00	1,827.09	1,827.09	-
39	昆明中交熙盛房地产有限公司	62.00%	并表	35,960.00	46,091.50	10,131.50	28.17%
40	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	35.00%	并表	76,439.79	84,885.56	8,445.77	11.05%
41	重庆中交西园雅集置业有限公司	84.50%	并表	37,530.42	37,275.42	-255.00	-0.68%
42	郑州祥悦房地产开发有限公司	60.00%	并表	6,003.60	3,791.31	-2,212.29	-36.85%
43	重庆中交云栖美庐置业有限公司	99.50%	并表	855.80	776.03	-79.77	-9.32%
44	佛山中交房地产开发有限公司	47.37%	合营	0.00	0.00	0.00	-
45	佛山香颂置业有限公司	47.37%	合营	0.00	0.00	0.00	-
46	中交富力（北京）置业有限公司	50.00%	合营	0.00	0.00	0.00	-
47	长沙金地金泰置业有限公司	48.51%	合营	12,610.76	12,067.32	-543.44	-4.31%
48	郑州滨悦房地产开发有限公司	40.00%	联营	0.00	-1,200.00	-1,200.00	-

序号	名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率
49	合肥金中京湖房地产开发有限公司	49.00%	联营	36,878.08	39,848.11	2,970.02	8.05%
50	成都中交花源美庐置业有限公司	50.00%	合营	6,129.21	6,129.21	0.00	0.00%
51	厦门润悦雅颂房地产有限公司	33.93%	联营	25,063.70	25,063.70	0.00	0.00%
合计				937,696.35	1,150,744.11	213,047.76	22.72%

上表中，部分长期股权投资评估值较账面值变动较大，变动率超过±50%的共计18家公司，均为并表子公司，主要原因为：该等长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资账面值未能反映该等项目公司历史年度损益情况，故存在较大差异。

除了上述共性原因外，18家变动率较大的公司里有6家公司存在其他原因，具体情况如下：

单位：万元

名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率	变动原因
合肥中交房地产开发有限公司	100.00%	并表	12,000.00	35,324.26	23,324.26	194.37%	经测算，房地产项目评估增值
长沙金拾通达房地产开发有限公司	100.00%	并表	15,000.00	26,833.43	11,833.43	78.89%	
中交雄安产业发展有限公司	40.00%	并表	123,009.20	207,510.71	84,501.51	68.70%	
深圳中交房地产有限公司	100.00%	并表	7,265.00	-22,735.00	-30,000.00	-412.94%	资不抵债。依据《中华人民共和国公司法》第三条，
华通置业有限公司	100.00%	并表	61,993.54	0.00	-61,993.54	-100.00%	

名称	持股比例	控制类型	长期股权投资账面价值	长期股权投资评估值	增值额	增值率	变动原因
中交美庐（杭州）置业有限公司	100.00%	并表	20,000.00	0.00	-20,000.00	-100.00%	有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。如果已完成实缴，长期股权投资评估值为零；未完成实缴的公司，评估值为其未实缴资本金额的负数

本次评估处理不存在低估长期股权投资价值的情形，原因如下：

1、长期股权投资账面价值为 93.77 亿元，评估增值 21.30 亿元，增值率 22.72%，资产整体增值；

2、评估方法选取及评估过程具有合理性，采用了两种方法评估的长期股权投资两种方法差异不大，结果选取具有合理性；

3、对于股东全部权益评估值为负数的企业，依据《中华人民共和国公司法》第三条，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。对于该类企业，如果已完成实缴，长期股权投资评估值引用为零；未完成实缴的公司，评估值最低为被评估单位未实缴资本金额的负数。

在测算过程合理的前提下，长期股权投资评估值以承担责任的原则进行汇总，不存在低估长期股权投资价值的情形。

综上所述，根据不同类型长期股权投资的特点选取合适的评估方法进行评估，并对采用多种方法评估的公司选取更合适的方法结果作为评估结论，充分考虑有限责任的原则，不存在低估长期股权投资价值的情形。

五、补充披露其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，说明是否存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形；并结合上述款项欠款方与你公司的关联关系、款项性质、形成背景、账龄及相关款项逾期时间、欠款方资信情况等，说明为资不抵债的关联方提供资金的原因及合理性，是否存在关联方非经营性资金占用。

（一）其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程，包括但不限于关键指标、评估基准、关键参数等重要数据的来源和测算过程，说明是否存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形

1、其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项的具体评估过程

其他应收款和一年内到期的非流动资产出现评估减值款项均为应收被投资企业的款项。

因为股权投资只承担有限责任，被投资企业于基准日股东全部权益评估结果为负数，在长期股权投资中按“0”或未实缴资本评估。基于上述原因，对于相应的债权，由于债务人已经资不抵债，需要考虑其回收性，因此，出现了债权的评估减值。

本次对该类债权采用偿债率法进行评估。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

（1）分析其有效资产及负债

分析剔除企业是否存在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。

（2）分析其偿债资产与债权的偿还次序

依据法律上的清偿顺序刚性，有效资产在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权、工程款项等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。

（3）确定普通债权受偿比例

偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

（4）确定债权评估值

抵押债权=（抵押债权额-Min（抵押物价值，抵押债权额））×偿债能力系数+Min（抵押物价值，抵押债权额）

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果公司对被投资企业借款存在担保义务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

公司应承担的担保金额=（被投资企业担保借款金额-可获偿金额）×公司担保比例

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。

2、上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形

上述处理不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形，理由如下：

（1）考虑到被投资企业已经资不抵债，在长期股权投资中已经按“0”或未实缴资本评估，结合长期股权的处理方式，对持有的被投资企业债权采用偿债率法进行评估，为主流评估处理方式，评估方法合理。

（2）在债权评估计算过程中充分考虑偿还次序与抵押担保因素，评估过程合理。

3、补充披露情况

已在《重组报告书》“第五节 标的资产评估情况”之“一、标的资产的评估情况”之“（四）资产基础法评估情况”进行补充披露。具体为：

“本次对该类债权采用偿债率法进行评估。主要指标、关键参数等重要数据的来源和测算过程如下：

① 分析其有效资产及负债

分析剔除企业是否存在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。

② 分析其偿债资产与债权的偿还次序

依据法律上的清偿顺序刚性，有效资产在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权、工程款项等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。

③ 确定普通债权受偿比例

偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

④ 确定债权评估值

抵押债权=（抵押债权额-Min（抵押物价值，抵押债权额））×偿债能力系数+Min（抵押物价值，抵押债权额）

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果公司对被投资企业借款存在担保义务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

公司应承担的担保金额=（被投资企业担保借款金额-可获偿金额）×公司担保比例

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。”

（二）并结合上述款项欠款方与你公司的关联关系、款项性质、形成背景、账龄及相关款项逾期时间、欠款方资信情况等，说明为资不抵债的关联方提供资金的原因及合理性，是否存在关联方非经营性资金占用。

债权评估出现减值的欠款方均为中交地产下属并表公司或合联营企业。基于房地产业务开发资金需求，出于经营目的，中交地产向该等公司提供资金支持，形成关联方借款。不存在关联方非经营性资金占用情形。

评估减值的其他应收款和一年内到期的非流动资产中，金额前五名原值占比约为52.53%，其具体情况如下：

欠款方名称	与中交地产关系	债权账面原值（亿元）	债权账面净值（亿元）	债权评估金额（亿元）	评估值变动（亿元）	账龄	逾期情况	欠款方资信情况对方
华通置业有限公司	中交地产子公司	65.78	65.78	64.59	-1.18	1 年以内 10.27 亿元； 1-2 年 19.07 亿元； 2-3 年 36.43 亿元	未逾期	经营正常
重庆嘉熹房地产开发有限公司	中交地产子公司	56.39	46.11	45.90	-0.21	1 年以内 56.24 亿元； 少量一年以上	未逾期	经营正常
深圳中交房地产有限公司	中交地产子公司	28.59	28.59	26.42	-2.17	1 年以内 1.77 亿元； 1-2 年 1.77 亿元； 2-3 年 13.29 亿元； 3-4 年 11.75 亿元	未逾期	经营正常

欠款方名称	与中交地产关系	债权 账面 原值 (亿元)	债权 账面 净值 (亿元)	债权 评估 金额 (亿元)	评估 值变 动 (亿元)	账龄	逾期 情况	欠款方 资信情 况对方
中交美庐（杭州）置业有限公司	中交地产子公司	17.36	17.36	15.60	-1.75	1 年以内 3.79 亿元； 1-2 年 4.51 亿元； 2-3 年 9.05 亿元	未逾期	经营正常
西安沣河映象置业有限公司	中交地产子公司	14.93	14.20	13.28	-0.93	1 年以内 1.02 亿元； 1-2 年 13.52 亿元； 2-3 年 0.39 亿元	未逾期	经营正常
合计		183.05	172.04	165.79	-6.25			

综上所述，其他应收款和一年内到期的非流动资产中出现评估减值款项，均为与中交地产投资持股的项目公司之间发生的借款。上述款项系基于房地产业务开发资金需求，出于经营的目的，中交地产向该等公司提供资金支持，形成关联方借款。符合房地产行业惯例。因此，公司为资不抵债的关联方提供资金具有合理性，不存在关联方非经营性资金占用。

六、根据《重组办法》第二十条的规定，重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值，请说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定，并结合问题（1）至（5）说明你公司本次定价是否公允。

（一）本次评估遵循的相关法律法规及评估准则

《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构应当按照资产评估相关准则和规范开展执业活动；……评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”。

《中华人民共和国资产评估法》第二十六条，“评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。”

《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条“当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。”

《资产评估执业准则——企业价值》第十八条“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）说明本次交易对部分资产仅采用资产基础法是否符合前述规定

综合上述法律法规及评估准则，业内普遍共识为企业价值评估一般应当采用两种方法，但不适用的除外。

基于问题（4）中对于不同类型公司的评估方法适用性分析，持股平台公司、已无存货的项目公司、已做土增税汇算清缴的尾盘项目公司股权不满足收益法评估的条件，符合《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条之（二）“由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法”的情形，所以从方法选取上

符合相关法律法规及评估准则，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条中相关规定。

（三）结合问题（1）至（5）说明本次定价是否公允

综上所述，本次部分资产不适用收益法评估的条件，而仅采用资产基础法进行评估，但仍然以持续经营假设为基础，公司及交易标的具备持续经营能力；对长期股权投资持有的主要开发项目（存货）根据项目排期、市场售价、开发成本费用等采用了动态假设开发法评估，充分考虑了收益预期；对资不抵债的长期股权投资考虑了有限责任，并因此对相关债权进行回收性的考虑。上述处理符合行业惯例，主要参数取值于法律法规、市场，本次交易定价具有公允性。

七、结合上述问题，说明你公司评估报告使用资产基础法的依据与 2024 年度审计报告中认定你公司不存在持续经营能力重大不确定性的结论是否存在明显矛盾。

结合上述问题分析，此次评估在评估基准日持续经营假设前提下进行，考虑到标的的为与房地产开发业务相关的资产及负债，而非上市公司法人主体和股权，未来交易交割的清单为货币资金、债权、长期股权投资等资产及负债，即现有的存量项目和相关负债，资产清晰，符合资产基础法条件。同时，该模拟单体母公司的性质为房地产开发业务管理平台，没有具体业务及对未来的收益和期限难以合理预期，不满足收益法的条件。

基于本次评估目的、评估对象和评估方法的适用条件，本次对于评估标的，即与房地产开发业务相关的资产及负债，在模拟单体层面仅采用资产基础法，该方法仍然以持续经营假设为基础。

所以，此次评估基准日持续经营假设前提下对模拟单体层面仅采用资产基础法与 2024 年度审计报告中认定的不存在持续经营能力重大不确定性的结论不存在明显矛盾。

八、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、结合资产基础法和收益法的适用场景及标的的经营和资产的情况，本次评估模拟单体母公司不满足收益法评估的条件，采用资产基础法评估仍然以持续经营假设基础，因此选取资产基础法仅是从评估方法适用条件出发，与持续经营假设编制财务报表并不矛盾。且本次评估标的为置出资产，并非上市公司整体股权，亦不影响对上市公司整体股权持续经营假设的判断。因此，2024 年度持续经营能力并不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表是合理的。

2、截至本核查意见出具日，上市公司不存在较大的流动性风险。公司 2024 年度持续经营能力不存在重大不确定性，以持续经营假设编制财务报表合理。

3、上市公司 2022 年度至 2024 年度计提资产减值准备及信用减值准备，所用方法及重要假设及关键参数保持一致，综合考虑了房地产行业变动趋势、经营环境变动、市场预期变化等各方面因素。2023 年度和 2024 年度减值准备计提金额较 2022 年度大幅增加，反映出了不同时间点的市场环境下，公司所面临的存货减值压力的变化，与房地产行业变动趋势、经营环境变化等情况一致，具有合理性。不存在过度计提或补提以前年度减值准备使净资产转负以便贱卖资产的情形，不涉嫌关联方利益输送。

4、根据不同类型长期股权投资的特点选取合适的评估方法进行评估，并对采用多种方法评估的公司选取更合适的方法结果作为评估结论，充分考虑有限责任的原则，不存在低估长期股权投资价值的情形。

5、公司不存在低估其他应收款和一年内到期的非流动资产的情形，不存在关联方非经营性资金占用。

6、本次交易对部分资产仅采用资产基础法符合相关规定，本次定价公允。

7、公司评估报告使用资产基础法的依据与 2024 年度审计报告中认定不存在持续经营能力重大不确定性的结论不存在明显矛盾。

问题三：关于资产权属情况

披露文件显示，拟置出标的中交富力（北京）置业有限公司以其持有的自有土地使用权为股东北京富力城房地产开发有限公司和你公司提供最高额担保，担保金额最高额分别不超过 4.5 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，标的公司及其子公司拥有共计 150 处已取得权属证书的自有房屋（不包含计入存货科目的房地产开发项目项下的房屋，下同），建筑面积共计 9.69 万平方米，其中有 143 处房产设置了抵押，抵押建筑面积共计 7.64 万平方米。同时标的公司及其子公司拥有 1 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计约 0.15 万平方米。请你公司：

（1）补充披露自有房屋抵押情况，包括但不限于债权人、金额、到期时间、履行情况等，是否存在因无法偿债、相关资产被拍卖、变卖的风险，是否影响标的公司置出资产权属清晰性，是否会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响。

（2）说明 1 处房屋尚未取得权属证书的原因，预计取得权属证书的时间及进展情况，是否存在法律障碍或不能如期办理完毕的风险，是否会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响。

（3）说明土地房产等不动产划转是否需履行主管机关审批、备案等程序及你公司的履行情况。

请独立财务顾问和律师对上述事项进行核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露自有房屋抵押情况，包括但不限于债权人、金额、到期时间、履行情况等，是否存在因无法偿债、相关资产被拍卖、变卖的风险，是否影响标的公司置出资产权属清晰性，是否会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响

标的公司自有房屋中，中交富力及长沙兆佳持有的房屋存在抵押情况，该等抵押涉及的债权人、金额、到期时间、履行情况等具体如下：

序号	房屋所有	抵押房产	债权人	债务金额 (万元)	担保期间	履行 情况
----	------	------	-----	--------------	------	----------

	权人					
1	中 交 富 力	京 (2022) 延 不 动 产 权 第 0004186 号、京 (2022) 延 不 动 产 权 第 0004189 号 两 处 房 产	中交地 产	45,000	系最高额担保，为中交富力 2024 年 10 月 25 日至 2026 年 1 月 25 日期间发生的对债权 人的债务提供担保，担保到期 时间为主债务到期后 3 年	正常 履行
2			北京富 力城房 地产开 发有限 公司	45,000		正常 履行
3	长 沙 兆 佳	湘 (2021) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0117237 号 等 141 处 房 产	长沙银 行股份 有限公 司金城 支行	10,816.3651	系最高额担保，为公司全资子 公司长沙瑞季酒店管理有限公司 2024 年 5 月 9 日至 2034 年 5 月 9 日期间发生的对债权 人的债务提供担保，担保到期 时间为主债务到期后 3 年	正常 履行

截至本核查意见出具日，上述房屋抵押涉及的主债务均正常履行，未出现无法偿债的情况。后续如出现被担保人无法偿债的情况，债权人有权根据抵押合同拍卖、变卖该等抵押房产。

上述抵押房产均为本次重组标的公司所持有房产，本次交易前后，该等房产的所有权人不发生变化，且截至本核查意见出具日未发生可能需变卖、拍卖该等房产的情况。

综上，上述房产被抵押情况不会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响。

二、说明 1 处房屋尚未取得权属证书的原因，预计取得权属证书的时间及进展情况，是否存在法律障碍或不能如期办理完毕的风险，是否会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响

标的公司存在一处尚未取得权属证书的房产，具体情况如下：

序号	所有权人	物业位置	实际用途	建筑面积（平方米）
1	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆市九龙坡毛线沟	出租	1,497.13

上述房屋为房地产开发项目中的公共配套工程，报建文件齐全，不属于违规建筑，目前正在办理权属证书，预计不存在实质性法律障碍。本项房产为标的公司持有房产，本次交易不涉及本项房产所有权人变化或办理变更登记，本项房产未取得房屋产权证书的情况不会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响。

三、说明土地房产等不动产划转是否需履行主管机关审批、备案等程序及你公司的履行情况

本次交易标的包括股权、债权及债务等资产，不含土地房产等不动产；标的公司拥有的土地房产等不动产在本次交易前后均由标的公司持有，不涉及该等土地房产等不动产的转移。因此，本次交易不涉及土地房产等不动产的转移，无需履行土地房产等不动产主管机关审批、备案等程序。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

- 1、标的公司所持有的房产被抵押情况不会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响；
- 2、标的公司所持有的 1 处无证房产不会对本次交易构成实质性障碍或重大不利影响；
- 3、本次交易不涉及土地房产等不动产转移的主管机关审批、备案等程序。

问题四：关于拟置出资产涉及的担保、债权和债务情况

披露文件显示：（1）2023 年度、2024 年度你公司为标的公司提供担保 20.65 亿元、14.06 亿元，对于上市公司为标的公司提供的担保，将变更为交易对方为标的公司提供担保，若你公司综合判断有关担保预期无法变更的，该等预计将形成的关联担保应当在交割完成日前完成内部审议及公告等程序，交易对方将依法提供相应的反担

保措施；（2）拟置出的债权主要包括其他应收款 254.30 亿元，款项性质为借款、应收股利、往来款和其他，长期应收款（含一年内到期）79.94 亿元，款项性质为借款和其他，本次交易完成后，上述债权将转让至交易对方；（3）本次交易拟转让的债务主要包括短期借款、长期借款、应付债券和应付款项，其中短期借款、长期借款、应付款项的转让需要获得债权人的同意，应付债券的转让应经相应债券的持有人会议审议通过；（4）应付款项主要包括上市公司对交易对方及关联方的其他应付款 74.37 亿元，款项性质为往来款和借款、长期应付款（含一年内到期）259.85 亿元，款项性质为借款。请你公司：

（1）说明截至回函日你公司为标的公司提供担保的预计变更情况，已完成协商的担保金额及占比，预计需要履行审议、公告程序的担保金额及占比。对于上述无法变更的关联担保，你公司后续履行相应程序的安排与计划，是否符合对外关联担保的合规性要求，及交易对方拟提供的反担保措施，并结合交易对方的主要资产情况、资信状况、偿债能力等充分评估提供反担保措施能否覆盖上市公司风险敞口。

（2）说明截至回函日你公司标的债务的转让进展，是否已取得所有债权人及债券持有人的同意，转让是否存在实质性障碍，并结合合同约定的债务转让具体条款，说明上述条款是否含有效力恢复条款，上述债务是否可实质性转让，债务转让后上市公司是否仍负有实质性偿债义务。

（3）全面自查本次拟置出的应收应付款项的主要内容及交付情况，说明本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

请独立财务顾问和会计师对上述事项进行核查并发表明确意见，请律师核查问题

（2）并发表明确意见。

回复：

一、说明截至回函日你公司为标的公司提供担保的预计变更情况，已完成协商的担保金额及占比，预计需要履行审议、公告程序的担保金额及占比。对于上述无法变更的关联担保，你公司后续履行相应程序的安排与计划，是否符合对外关联担保的合

规性要求，及交易对方拟提供的反担保措施，并结合交易对方的主要资产情况、资信状况、偿债能力等充分评估提供反担保措施能否覆盖上市公司风险敞口。

（一）说明截至回函日你公司为标的公司提供担保的预计变更情况，已完成协商的担保金额及占比，预计需要履行审议、公告程序的担保金额及占比。

经统计，截至本核查意见出具日，公司为标的公司提供担保的预计变更情况汇总如下：

沟通类型	笔数	笔数占比	2025年6月末担保金额（亿元）	担保金额占比
已取得同意变更担保的批复函	11	44.00%	61.29	63.21%
已结清，无担保/担保自然解除	3	12.00%	1.39	1.43%
已取得贷款支行书面同意，尚在履行相关总/分行批复程序	3	12.00%	12.94	13.35%
预计无法于交割前解除，预计需要履行审议、公告程序的担保	8	32.00%	21.34	22.01%
总计	25	100.00%	96.96	100.00%

结合沟通情况，预计下述 8 笔担保无法于交割前变更。公司已召开董事会，就该等预计将形成的关联担保履行决议程序（通过股东大会决议后正式生效），同意 2025 年 12 月 31 日前，由上市公司继续为下述 8 笔标的公司及其子公司的相应债务提供担保，并由交易对方地产集团就该等担保向上市公司提供反担保。上述期限过后，地产集团需使上市公司不再向标的公司及其子公司提供担保，或提供其他合理可行措施，确保上市公司不因上述担保事项发生损失：

序号	被担保人名称	2025年6月末担保金额（亿元）
1	昆明中交熙盛房地产有限公司	3.38
2	昆明中交盛洋房地产有限公司	2.72
3	中交美庐（绍兴）置业有限公司	3.10
4	南京中劲房地产开发有限公司	1.80
5	中交世茂（北京）置业有限公司	1.30
6	南京中悦房地产开发有限公司	2.97
7	苏州华启地产有限公司	5.69

序号	被担保人名称	2025 年 6 月末担保金额（亿元）
8	武汉嘉秀房地产开发有限公司	0.39

（二）对于上述无法变更的关联担保，你公司后续履行相应程序的安排与计划，是否符合对外关联担保的合规性要求，及交易对方拟提供的反担保措施，并结合交易对方的主要资产情况、资信状况、偿债能力等充分评估提供反担保措施能否覆盖上市公司风险敞口。

截至本核查意见出具日，目前尚有部分担保变更事项尚在沟通中，对于该等担保，如公司未能在本次重组交割前解除，公司将按照上市规则及公司章程的要求履行提供关联担保的审议、披露程序或采取其他银行认可的方式解除担保。

《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.13 条规定：上市公司为关联人提供担保的，除应当经全体非关联董事的过半数审议通过外，还应当经出席董事会会议的非关联董事的三分之二以上董事审议同意并作出决议，并提交股东会审议。公司为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的，控股股东、实际控制人及其关联人应当提供反担保。公司因交易导致被担保方成为公司的关联人的，在实施该交易或者关联交易的同时，应当就存续的关联担保履行相应审议程序和信息披露义务。董事会或者股东会未审议通过前款规定的关联担保事项的，交易各方应当采取提前终止担保等有效措施。

针对无法在交割完成日前解除的担保，公司与地产集团签署的《资产出售协议》中已作出相关约定：若经公司综合判断前述担保（含新增担保）预期无法在交割日前解除的，该等预计将形成的关联担保应当在交割日前完成公司的内部审议及公告等程序，地产集团应当予以配合和协助，并依法提供相应的反担保措施。

公司已召开第十届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产出售完成后预计新增关联担保的议案》，并于同日披露了《关于公司重大资产出售完成后预计新增关联担保的公告》，尚待公司股东大会审议通过新增关联担保事项。

地产集团是中交集团为推进内部房地产板块整合，深入践行“三重两大两优两强

基”经营策略，推动大交通、大城市业务提质增量的重要布局主体。作为房地产专业子集团，地产集团负责中交集团房地产板块业务的运营和管理。

截至 2024 年末，地产集团总资产规模为 6,505.02 亿元，其中货币资金 876.95 亿元，存货 3,518.75 亿元，净资产 1,354.14 亿元。信用评级为 AAA（中诚信评级）。公司资产负债率为 79.18%，流动比率为 1.51 倍。

因此，地产集团作为上市公司控股股东，负责中交集团房地产业务板块的运营和管理。其资信情况良好，具有充足的货币资金及较强的偿债能力，为上市公司提供反担保措施能够覆盖上市公司风险敞口。

二、说明截至回函日你公司标的债务的转让进展，是否已取得所有债权人及债券持有人的同意，转让是否存在实质性障碍，并结合合同约定的债务转让具体条款，说明上述条款是否含有效力恢复条款，上述债务是否可实质性转让，债务转让后上市公司是否仍负有实质性偿债义务。

（一）说明截至回函日你公司标的债务的转让进展，是否已取得所有债权人及债券持有人的同意

标的债务截至 2024 年 12 月 31 日的账面价值为 4,739,128.78 万元。其中，长短期借款、应付债券及其他应付款项截至 2024 年 12 月 31 日的账面价值为 4,705,379.23 万元，占比 99.29%。

截至本核查意见出具日，上述主要标的债务取得债权人同意的情况如下：

1、短期借款及长期借款（含一年内到期）

标的债务中短期借款及长期借款（含一年内到期）主要为信托融资、保理融资债务。截至评估基准日，短期借款账面价值为 29,499.69 万元，长期借款（含一年内到期）账面价值为 141,351.07 万元，该等借款的债务人均为上市公司本部，债权人均为公司非关联方。具体情况如下：

债权人全称	增信措施	起始日	到期日	账面值 (万元)	债权人同意情况
短期借款					
厦门国际信托有限公司	股权质押	2024/3/27（最早提款日）	2025/4/26（最晚到期日）	29,499.69	（已清偿）
长期借款					
国新商业保理有限公司	纯信用	2023/11/17	2026/11/1	60,000.00	已取得债权人关于债务转移的同意
国新商业保理有限公司	纯信用	2023/11/17	2025/11/1	50,336.72	已取得债权人关于债务转移的同意
上海国际信托有限公司	抵押	2023/5/19	2025/5/19	20,020.01	（已清偿）
山东省国际信托股份有限公司	股权质押	2023/3/3（最早提款日）	2025/6/30（最晚到期日）	10,994.27	（已清偿）

截至本核查意见出具日，上述债务已经上市公司以自有或自筹资金清偿或已经取得债权人关于转移债务事项的同意函。

2、应付债券

截至评估基准日，标的债务中上市公司应付债券具体情况如下：

序号	债券简称	发行金额 (万元)	账面价值 (万元)	到期日	债券持有人会议同意债务转移情况
1	21 中交债	110,000.00	111,187.97	2026/8/25	已通过
2	23 中交 01	100,000.00	103,502.86	2025/3/14	（已清偿）
3	23 中交 02	70,000.00	72,186.06	2025/4/6	（已清偿）
4	23 中交 04	70,000.00	71,236.08	2025/7/21	（已清偿）
5	23 中交 06	30,000.00	30,026.32	2025/12/15	已通过
6	23 中交地产 MTN001	100,000.00	103,069.30	2025/3/27	（已清偿）
7	23 中交地产 MTN002	100,000.00	102,850.86	2025/4/18	（已清偿）
8	23 中交地产 MTN003	100,000.00	102,310.17	2025/5/25	（已清偿）
9	23 中交地产 MTN004	50,000.00	50,802.13	2026/8/15	已通过
10	24 中交地产 MTN001	100,000.00	103,492.60	2027/1/11	已通过

序号	债券简称	发行金额 (万元)	账面价值 (万元)	到期日	债券持有人会议同 意债务转移情况
11	24 中交地产 MTN002	100,000.00	100,967.74	2027/7/19	已通过
12	24 中交地产 MTN003	30,000.00	30,147.34	2027/10/21	已通过
13	24 中交地产 MTN004B	60,000.00	59,864.24	2027/12/30	已通过
14	24 中交地产 PPN001	100,000.00	100,777.79	2027/8/7	已通过
15	24 中交地产 PPN002	50,000.00	49,899.26	2027/12/9	已通过
合计		1,170,000.00	1,192,320.71	——	——

根据重组协议，交易双方确认，针对标的债务，若上市公司在评估基准日后交割日前新发行债券用于偿还已到期债券，则该等新发行的债券置换原债券成为标的债务；且评估基准日后交割日前上市公司新发行的债券亦将转让至地产集团承继。

评估基准日后至本核查意见出具日期间，上市公司新增发行的债券基本情况如下：

序号	债券简称	发行金额 (万元)	起息日	到期日	债券持有人会议同 意债务转移情况
1	25 中交 01	100,000	2025/1/13	2027/1/13	已通过
2	25 中交 02	70,000	2025/3/14	2027/3/14	已通过
3	25 中交 03	70,000	2025/4/11	2027/4/11	已通过
4	25 中交地产 MTN001	59,000	2025/1/13	2027/1/13	已通过
5	25 中交地产 MTN002A	50,000	2025/3/21	2026/3/22	已通过
6	25 中交地产 MTN002B	57,000	2025/3/21	2027/3/21	已通过
7	25 中交地产 MTN003A	70,000	2025/4/9	2026/4/9	已通过
8	25 中交地产 MTN003B	30,000	2025/4/9	2027/4/9	已通过
9	25 中交地产 PPN001	100,000	2025/4/11	2026/4/11	已通过
合计		606,000	——	——	——

综上，截至本核查意见出具日，上市公司尚未清偿债券的转移安排均已经债券持有人会议审议通过。

3、其他应付款项

标的债务中其他应付款项主要为其他应付款、长期应付款。具体如下：

(1) 其他应付款

截至评估基准日，标的债务中其他应付款账面价值 743,697.61 万元，具体如下：

序号	债权人	债务人	债权人与债务人关系	账面价值（万元）	款项性质
1	中交地产（苏州）有限公司	中交地产	并表子公司	106,819.82	往来款
2	中交华创地产（苏州）有限公司		并表子公司	90,895.50	借款
3	中交城市发展（山东）有限公司		并表子公司	83,064.97	借款
4	中交红桥（天津）房地产开发有限公司		参股公司	77,600.00	借款
5	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司		并表子公司	73,152.08	往来款
6	中交房地产集团有限公司		控股股东	50,465.64	借款
7	成都卓璞置业有限公司		并表子公司	47,538.27	借款
8	昆明中交熙盛房地产有限公司		并表子公司	31,920.20	借款
9	苏州中交雅郡地产有限公司		并表子公司	30,317.55	借款、往来款
10	昆明中交金盛置业有限公司		并表子公司	22,329.90	借款
11	重庆中交西园雅集置业有限公司		并表子公司	20,500.21	借款
12	中交昆明置业有限公司		并表子公司	10,723.23	借款
13	中交地产舟山开发有限公司		并表子公司	10,482.15	借款
14	苏州华投投资有限公司		并表子公司	9,627.99	往来款
15	中交地产投资（上海）有限公司		并表子公司	8,009.94	往来款
16	长沙金地金泰置业有限公司		参股公司	7,840.00	往来款
17	中交地产武汉开发有限公司		并表子公司	7,494.67	借款、往来款
18	中交地产大丰有限公司		并表子公司	7,412.65	往来款
19	广西中交城市投资发展有限公司		并表子公司	7,208.55	借款
20	中交（杭州）投资有限公司		并表子公司	5,424.69	往来款
21	重庆美宸房地产开发有限公司		并表子公司	5,324.14	借款

序号	债权人	债务人	债权人与债务人关系	账面价值（万元）	款项性质
22	其他		——	29,545.46	——
	合计		——	743,697.61	——

（2）长期应付款（含一年内到期）

截至评估基准日，标的债务中长期应付款（含一年内到期）账面价值 2,598,510.15 万元，具体如下：

序号	债权人	债务人	债权人与债务人关系	账面价值（万元）	款项性质
1	中交房地产集团有限公司	中交地产	控股股东	1,641,509.60	借款
2	中交雄安产业发展有限公司		并表子公司	336,323.61	借款
3	河北雄安启晨置业有限公司		并表子公司	181,957.66	借款
4	国新融资租赁有限公司		非关联方	120,774.51	借款
5	厦门保润房地产开发有限公司		参股公司	68,160.00	借款
6	厦门宏佑房地产开发有限公司		并表子公司	64,920.27	借款
7	厦门润昀房地产开发有限公司		并表子公司	63,750.00	借款
8	重庆中交西南置业有限公司		并表子公司	47,153.61	借款
9	厦门中泓房地产有限公司		参股公司	37,730.00	借款
10	厦门润悦雅颂房地产有限公司		参股公司	25,740.89	借款
11	成都中交花源美庐置业有限公司		参股公司	5,500.00	借款
12	合肥金中京湖房地产开发有限公司		参股公司	4,900.00	借款
13	其他		——	90.00	履约保证金
合计			——	2,598,510.15	——

上述其他应付款项（含其他应付款及长期应付款）主要为地产集团、国新融资租赁有限公司（简称“国新融资租赁”）及标的公司及其下属企业之间的借款、往来款及少量履约保证金。其中：（1）地产集团作为本次交易对方已通过重组协议确认债务转移事项，涉及债务金额为 1,691,975.24 万元；（2）公司将于本次交易交割日前清偿对国新融资租赁的应付款，涉及债务金额为 120,774.51 万元；（3）剩余的其他应付款项

中，截至本核查意见出具日，已有 1,393,623.65 万元应付款转移安排取得债权人同意。前述已经取得债权人同意或计划在本次交割日前以公司自有或自筹资金清偿的应付款项合计 3,206,373.40 万元，占其他应付款项总额(合计 3,342,207.76 万元)的 95.94%。

截至本核查意见出具日，尚未取得同意的应付款项主要是并表子公司和参股公司的往来款。对于剩余尚未取得债权人同意的应付款项，公司计划在本次交割前取得债权人同意。

(二)结合合同约定的债务转让具体条款，说明上述条款是否含有效力恢复条款，上述债务是否可实质性转让，债务转让后上市公司是否仍负有实质性偿债义务

交易双方已在重组协议中就标的债务转移作出明确安排，具体如下：

“对于交易标中的债务，尚未取得债权人同意债务转移的书面确认文件的，甲方（注：即上市公司）应积极与该等债务的债权人进行商谈，以使债权人在交割日前作出同意将债务转移至乙方（注：即地产集团）的书面文件。甲方在取得该等确认文件的 3 个工作日内应书面函告乙方并随函附送该等确认文件。对于在交割日尚未取得债权人同意债务（不含未向乙方披露并列于出售资产评估报告的债务；不含自评估基准日至资产交割日期间因甲方非正常经营产生的负债及或有负债，经乙方书面同意确认的除外）转移书面确认函的，若该等债权人在交割日及其后向甲方主张权利，则甲方应尽早通知乙方代为偿付，乙方在接到通知后，应立即予以核实，并在核实后及时进行偿付。乙方在偿付该等债务后，不再向甲方追偿。如因乙方未能进行及时偿付，而致使甲方进行偿付的，在甲方偿付后，乙方应及时向甲方偿付该等债务及甲方因偿付该等债务所承担的费用。具体偿付方式双方在前述原则下届时可协商确定。”

根据上述协议安排，标的债务的偿付义务可实质性转移给交易对方，对于债权人同意转移的债务，本次交易完成后，将由交易对方地产集团直接向债权人履行清偿义务；如上市公司未就标的债务转移事项取得债权人同意，本次重组完成后，上市公司可以根据重组协议安排要求地产集团实际偿付，即地产集团将清偿资金支付给上市公司后上市公司以自身名义向债权人清偿，上市公司不再负有实质性偿债义务。

三、全面自查本次拟置出的应收应付款项的主要内容及交付情况，说明本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

经自查，除正常经营业务形成的应收款项外，上市公司剩余资产与置出资产之间存在资金往来、已宣告未支付的股利等情况，形成上市公司对置出资产的其他应收款项，截至 2025 年 4 月末金额合计 1.52 亿元。具体情况如下：

序号	债权方	债务方	款项性质	账面金额 (万元)
1	中交房地产管理集团有限公司	中交（杭州）投资有限公司	应收股利	7,300.00
2	中交房地产管理集团有限公司	中交地产青岛城阳置业有限公司	关联方借款	1,850.00
3	长沙瑞季酒店管理有限公司	长沙中交金久置业有限公司	关联方借款	5,514.64
4	中交房地产管理集团有限公司	华通置业有限公司	关联方借款	545.05
合计				15,209.70

该等款项将在交割前由债务方以自有或自筹资金将所欠款项转账至债权方账户以完成清偿。

综上，经公司全面自查本次拟置出的应收应付款项的主要内容及交付情况，本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、地产集团作为上市公司控股股东，负责中交集团房地产业务板块的运营和管理。其资信情况良好，具有充足的货币资金及较强的偿债能力，为上市公司提供反担保措施能够覆盖上市公司风险敞口。

2、截至本核查意见出具之日，上市公司的金融机构借款已经清偿或已经债权人同意转移；上市公司尚未清偿债券的转移安排均已经债券持有人会议审议通过；95.94%的应付款项已经债权人同意转移，该等债务转移不存在实质性法律障碍。

3、对于标的债务中其他尚未取得债权人同意的负债，如未能在交割日前取得债权人同意，将根据重组协议安排由交易对方实际偿付，不会对本次交易实施造成实质性障碍。

4、重组协议关于标的债务转移的约定不含有效力恢复条款，标的债务可经本次重组实质性转让，债务转让后上市公司不再负有实质性偿债义务。

5、本次交易完成后，不会导致上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

问题五：关于拟置出股权资产

披露文件显示，本次交易涉及 51 家下属公司股权，其中 38 家公司需要其他股东放弃优先购买权，并需要相关股东配合办理工商变更手续。截至报告书签署日，14 家标的公司股东尚未明确回复放弃优先购买权。请你公司补充披露截至回函日，其他股东放弃优先购买权的相关进展，是否可能对推进本次重组构成实质性障碍，并充分提示风险。

请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、截至回函日其他股东放弃优先购买权的相关进展

截至本核查意见出具之日，需其他股东同意或放弃优先购买权的 38 家标的公司中：

1、5 家标的公司根据其投资协议或公司章程规定，股权转让事项需取得其他股东一致同意，截至本核查意见出具日，该等公司其他股东已经全部出具书面文件/通过标的公司股东会确认同意公司转让相关标的公司股权。

2、33 家标的公司根据其投资协议或公司章程规定，其他股东享有优先购买权，截至本核查意见出具日，已有 21 家标的公司全部股东明确回复放弃优先购买权，其余 12 家标的公司其他股东未取得全部股东明确书面回复，公司已依法向该等标的公

司其他股东发出询问是否行使优先购买权的书面通知。截至本核查意见出具日，距离该等标的公司其他股东收到公司发函之日已经超过 30 日，该等标的公司其他股东未回复主张行使优先购买权。

二、其他股东放弃优先购买权事项对本次重组的影响

根据《公司法》第八十四条和该等标的公司章程的规定，该等标的公司其他股东未在 30 日内主张行使优先购买权，视为放弃优先购买权。上市公司转让相关标的公司股权不存在实质性法律障碍。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

截至本核查意见出具日，38 家需其他股东同意或放弃优先购买权的标的公司的其他股东已经根据各自章程约定全部同意相关标的股权转让或放弃优先购买权（含 12 家超过 30 日未回复视为同意的情况），其他股东放弃优先购买权事项对本次重组不存在实质性障碍。

问题六：关于会计处理

披露文件显示：（1）经资产基础法评估，置出资产 2024 年 12 月 31 日所有者权益账面价值为-39.19 亿元；（2）拟置出资产模拟合并资产负债表 2024 年 12 月 31 日净资产合计-47.76 亿元，少数股东权益 145.95 亿元，股东权益合计 98.19 亿元；（3）交易完成后，你公司 2024 年 12 月 31 日净资产由-35.79 亿元增至 11.96 亿元。请你公司：

（1）说明备考财务报表交易后净资产变动情况的计算过程、会计处理相关依据，是否符合《企业会计准则》的规定。

（2）说明评估报告中拟置出资产所有者权益账面价值与模拟合并资产负债表金额不一致的原因及合理性，拟置出资产模拟合并资产负债表中净资产与少数股东权益金额差异显著的原因。

(3) 结合《企业会计准则》具体条款，说明本次资产出售的会计处理方式，及对你公司母公司财务报表和合并财务报表主要财务数据的影响。

(4) 结合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》第三十七条说明你公司仅编制最近一年而非最近一年一期备考财务报表的原因，是否符合规则要求。

请独立财务顾问对上述事项进行核查并发表明确意见，请会计师核查问题（1）-（3）、评估师核查问题（2）并发表明确意见。

回复：

一、说明备考财务报表交易后净资产变动情况的计算过程、会计处理相关依据，是否符合《企业会计准则》的规定。

备考合并财务报表附注二所述的本次重大资产重组尚未履行的决策程序及批准程序视为已于 2023 年 1 月 1 日完成批准、核准或同意，即上述重大资产重组交易完成后的架构在 2023 年 1 月 1 日已经存在。编制备考合并财务报表时，公司将重组方案确定的支付对价 1 元作为以前期间已实现的处置收益，并根据上述对价调整期初“归属于母公司所有者权益”。

备考财务报表归母净资产从交易前的 2024 年 12 月 31 日的实际数据-357,892.89 万元变为 119,645.27 万元。计算过程为：上市公司合并报表归母净资产-357,892.89 万元减去标的资产对应的归母净资产-477,609.20 万元，结果为 119,716.31 万元，在编制备考合并报表时，进一步扣减合并抵消等影响 71.04 万元，得出备考财务报表归母净资产变为 119,645.27 万元。

备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 214 号）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（证监会公告[2023]57 号）的相关规定编制。备考合并财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

备考财务报表是在相关假设均成立的基础上编制的模拟报表，净资产变动情况的计算过程、备考财务报表的会计处理，是在相关假设均成立的前提下，按照特殊编制基础编制，会计处理符合《企业会计准则》的规定。

二、说明评估报告中拟置出资产所有者权益账面价值与模拟合并资产负债表金额不一致的原因及合理性，拟置出资产模拟合并资产负债表中净资产与少数股东权益金额差异显著的原因。

（一）评估报告中拟置出资产所有者权益账面价值与模拟合并资产负债表金额不一致的原因及合理性

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（天兴评报字（2025）第 0601 号），本次评估范围为中交地产股份有限公司的置出资产，具体包括与房地产开发业务相关资产及负债。评估报告中列示的评估标的账面值为模拟单体口径，该列示方式符合国资备案要求。

因此，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，评估对象资产账面价值 4,347,247.03 万元，负债账面价值 4,739,128.78 万元，所有者权益账面价值-391,881.75 万元，与《中交地产股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（安永华明（2025）专字第 70071827_A08 号）中本部报表数据一致。因此，评估报告中拟置出资产所有者权益账面价值与模拟合并资产负债表合并口径金额不一致。

（二）拟置出资产模拟合并资产负债表中净资产与少数股东权益金额差异显著的原因

截至 2024 年末，拟置出资产模拟合并资产负债表中归属于母公司股东权益合计为-477,609.20 万元，少数股东权益金额为 1,459,521.32 万元。差异较大，主要原因为：

1、合作开发模式下，形成大金额的少数股东权益

近年来合作开发模式已成为房地产行业主要的业务模式。上市公司与其他合作方

采用房地产行业常见的合作开发模式共同开发建设房地产项目，各投资方根据约定对项目公司持有一定股权比例。在这种模式下，能够快速实现业务规模和合并报表总资产及收入规模的扩张。

具体而言，中交地产向相关子公司投资，资金来源主要为中交地产债务融资，因此合并层面不会新增归母净资产，而合作方向项目公司注资，会形成少数股东权益。因此，上市公司对于并表但非全资持股的项目公司，在合并报表层面体现了较大规模的少数股东权益。

2、不同持股比例的子公司盈利状况加剧了归母净资产和少数股东权益的差异

不同持股比例的公司盈利情况不同，并表子公司中存在部分持股比例较低的项目公司盈利情况较好，部分持股比例较高的项目公司存在一定亏损。因此，加剧了归母净资产和少数股东权益的差异。

综上所述，拟置出资产模拟合并报表少数股东权益金额较大，与拟置出资产模拟合并报表净资产有较大差异。

三、结合《企业会计准则》具体条款，说明本次资产出售的会计处理方式，及对你公司母公司财务报表和合并财务报表主要财务数据的影响。

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014）》第十七条，处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。

公司本次资产出售的会计处理方式预计为终止确认置出的资产负债，将其与重组方案确定的支付对价1元之间的差额计入投资收益科目。具体会计分录如下：

借：货币资金（名义对价1元）

借：拟置出的各项负债

贷：拟置出的各项资产

贷：投资收益

在编制备考合并财务报表时，公司将重组方案确定的支付对价 1 元作为备考合并财务报表 2023 年 1 月 1 日的已收到的处置对价，并根据上述对价调整“归属于母公司所有者权益”。因此，备考审阅报告利润表未涉及该项投资收益。上市公司及备考审阅报告主要财务数据差异如下：

母公司财务报表主要财务数据变动情况：

报表科目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数据（万元）	备考数据（万元）	变动比例（%）
资产总额	4,556,562.90	204,222.20	-95.52
负债总额	4,797,653.92	72,171.73	-98.50
净资产	-241,091.02	132,050.47	154.77

合并财务报表主要财务数据变动情况：

报表科目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数据（万元）	备考数据（万元）	变动比例（%）
资产总额	10,769,768.18	203,598.71	-98.11
负债总额	9,665,907.26	81,790.42	-99.15
净资产	1,103,860.92	121,808.29	-88.97
归母净资产	-357,892.89	119,645.27	133.43

四、结合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》第三十七条说明你公司仅编制最近一年而非最近一年一期备考财务报表的原因，是否符合规则要求。

本次交易的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，故公司于 2025 年 6 月 16 日公告的备考审阅报告中仅编制最近一年报表。由于财务报告数据有效期为 6 个月，因此，公司已将报告期更新最近一期至 2025 年 1-4 月，并已同步公告了《中交地产股份有限公司备考审阅报告》（安永华明（2025）专字第 70071827_A12 号），备考报告报告期为 2024 年和 2025 年 1-4 月。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、备考财务报表交易后净资产变动情况的计算过程、会计处理相关依据，符合《企业会计准则》的规定。

2、评估报告中拟置出资产所有者权益账面价值与模拟合并资产负债表中本部金额一致；拟置出资产模拟合并资产负债表中净资产与少数股东权益金额差异显著原因具有合理性。

3、本次资产出售的会计处理方式，符合《企业会计准则》的规定。

4、备考财务报表的编制符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》规则要求。

问题七：关于关联交易

披露文件显示，本次交易完成后，交易标的与你公司及子公司之间发生的交易将构成关联交易。本次交易完成后，你公司2024年度关联销售金额将由44.44亿元下降至4.99亿元，但占营业收入的比例将由24.28%上升至45.51%，关联采购金额将由29.74亿元下降至0.67亿元，占营业成本的比例将由17.59%下降至8.39%。本次交易完成后，你公司主营物业管理及资产管理业务能够广泛服务于中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）所处地产、公路及港口建设等各类行业，你公司关联交易收入主要为对关联公司的物业管理等收入。请你公司：

（1）结合未来经营计划和发展战略，说明交易完成后是否将新增重大关联销售，你公司将采取何种措施确保关联交易的合规性及定价公允性。

（2）交易完成后你公司的主营业务收入是否将主要依赖于关联方，是否符合《重组办法》中关于不会导致新增严重影响独立性或显失公平的关联交易的相关要求；你公司是否会丧失独立经营能力，是否符合《重组办法》第十一条第（六）项关于“有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持

独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定”的要求。

请独立财务顾问、会计师、独立董事对上述事项进行核查并发表明确意见。

回复：

一、结合未来经营计划和发展战略，说明交易完成后是否将新增重大关联销售，你公司将采取何种措施确保关联交易的合规性及定价公允性。

（一）交易完成后不新增重大关联销售

根据上市公司 2024 年度报告及备考审阅报告，本次交易完成前后，上市公司的关联交易情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度		
	实际数	备考数	变动情况
关联销售	444,395.32	49,924.79	-88.77%
营业收入	1,830,204.25	109,711.75	-94.01%
关联销售占营业收入比例	24.28%	45.51%	增加 21.22 个百分点
关联采购	297,414.85	6,672.57	-97.76%
营业成本	1,691,291.97	79,542.84	-95.30%
关联采购占营业成本比例	17.59%	8.39%	减少 9.20 个百分点

本次交易完成后，公司不再持有标的资产的股权，交易对方为上市公司控股股东，标的资产与上市公司合并报表外的关联方发生的交易将不再被认定为上市公司的关联交易，因此，关联交易金额将大幅度降低，2024 年度关联销售减少 40.37 亿元。同时，由于标的资产与上市公司及其子公司之间发生的交易将构成关联交易，因此，新增少量关联交易，2024 年关联销售增加 0.93 亿元。本次交易不新增重大关联销售。2024 年度关联销售金额将由 44.44 亿元下降至 4.99 亿元。但由于置出房地产开发业务后，上市公司总收入规模发生大幅度下降，因此，关联销售占比有提升，占营业收入的比例将由 24.28% 上升至 45.51%。

根据上市公司 2024 年度报告及备考审阅报告，本次交易完成后，上市公司的关

联销售占比为 45.51%。主要原因为：

1、公司持续构建“大交通服务”和“大城市服务”特色优势，与传统物业公司聚焦于住宅物业相比，公司在写字楼、公建等业态的布局更多。中交集团下属较多自持的非住宅物业，中交服务为其开展的物业服务，形成关联交易。

2、从行业发展规律看，物业服务等轻资产业务主体通常先基于自身或关联方来源项目实现服务能力的培育及积累，导致关联方业务占比较高，随着项目的经验积淀，形成有一定竞争力的管理能力和品牌效应之后，从而逐步提升优质第三方项目的获取，关联方收入占比随之降低。公司物业服务业务的主体中交服务，目前相较于市场头部的物业公司，业务体量较小，主要是基于中交集团物业资源整合平台的定位，前期整合了中交集团内大量业务资源，因此，目前公司所处的发展阶段决定了关联交易占比较高的现实情况。随着后续外部业务的持续扩张和发展，关联销售占比有望随之降低。

公司在提升集团内资源协同的基础上，重视加强市场化业务的拓展。已经建立了相应的管理机制、市场拓展机制、产品服务标准、人才引培体系等，先后成功签约一批代表性项目，涵盖国央企后勤、金融机构、高校、大型城服、交通枢纽等特色业态，在第三方市场逐步找到发力点，2025 年 1-4 月，公司共签约三方合同 16 个，合同额 2.42 亿元，同比增幅 79%。同时，公司将会尝试通过合联营、并购等多种方式扩大第三方业务规模并提升品牌认可度。

未来上市公司坚持高质量发展总基调，打造服务型新质生产力，走轻资产运营道路。上市公司将进一步突出特色竞争优势，构建以中交集团大城市、大交通战略为指引，根据中交集团定位，逐步形成以“物业管理+资产管理与运营”为核心的业务格局，不断提高服务质量和运营管理能力，持续提升品牌影响力。同时，公司将加强业务拓展、积极开展行业收并购、发展资产管理与运营服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。

综上所述，交易完成后不新增重大关联销售。

（二）公司将采取措施确保关联交易的合规性及定价公允性

1、合规性方面

上市公司已制定了相关的关联交易决策制度，对关联交易的决策程序、审批权限进行了约定。本次交易完成后，上市公司将严格遵守相关规定，进一步规范和减少关联交易，在进行确有必要的关联交易时，保证按市场化原则和合理、公允的价格开展关联交易，并按相关法律法规、规范性文件和公司章程的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。

2、定价公允性方面

在关联交易项目中，采取酬金制的项目，固定酬金收取标准按照市场行情议定；采取包干制的项目，业态为住宅类的（未成立业委会的前期物业服务），需按照《物业管理条例》开展招投标工作，单价需参照地区指导价标准，公允透明。业态为非住宅类的，主要根据项目不同品质需求和业主个性化服务需求，经参照周边市场行情、项目管理难易程度、设施设备能耗情况综合确定。

决策及审批方面，中交服务在拓展此类业务时，对关联方和非关联方均使用同一套报价标准，并在报价时结合同地区同类型项目价格作为参考。因此，关联交易价格具备公允性。

综上，本次交易不新增重大关联销售。本次交易完成后，关联销售金额将降低，但由于置出房地产开发业务后，上市公司总收入规模发生大幅度下降，因此，关联销售占比有提升。在本次交易完成后，上市公司将严格遵守相关规范，进一步规范和减少关联交易，并按市场化原则和合理、公允的价格开展必要的关联交易，确保关联交易的合规性和定价公允性。

二、交易完成后你公司的主营业务收入是否将主要依赖于关联方，是否符合《重组办法》中关于不会导致新增严重影响独立性或显失公平的关联交易的相关要求；你公司是否会丧失独立经营能力，是否符合《重组办法》第十一条第（六）项关于“有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定”的要求。

（一）交易完成后公司的主营业务收入不存在主要依赖于关联方，符合《重组办法》中关于不会导致新增严重影响独立性或显失公平的关联交易的相关要求

根据上市公司 2024 年度报告及备考审阅报告，本次交易完成后，上市公司的关联销售占比为 45.51%。主要原因为：

1、公司持续构建“大交通服务”和“大城市服务”特色优势，与传统物业公司聚焦于住宅物业相比，公司在写字楼、公建等业态的布局更多。中交集团下属较多自持的非住宅物业，中交服务为其开展的物业服务，形成关联交易。

2、基于中交集团物业资源整合平台的定位，公司物业服务业务的主体中交服务前期整合了中交集团内大量业务资源，随着后续外部业务的持续扩张和发展，关联销售占比有望随之降低。

公司在提升集团内资源协同的基础上，重视加强市场化业务的拓展。已经建立了相应的管理机制、市场拓展机制、产品服务标准、人才引培体系等，先后成功签约一批代表性项目，涵盖国央企后勤、金融机构、高校、大型城服、交通枢纽等特色业态，在第三方市场逐步找到发力点。同时，公司将会尝试通过合联营、并购等多种方式扩大第三方业务规模并提升品牌认可度。

综上，公司主营业务收入不存在主要依赖于关联方的情形，符合《重组办法》中关于不会导致新增严重影响独立性或显失公平的关联交易的相关要求。

（二）公司不存在丧失独立经营能力情况，符合《重组办法》第十一条第（六）项关于“有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定”的要求。

1、公司不存在丧失独立经营能力情况

本次交易完成后，未来上市公司的主营业务将变更为物业服务、资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）。公司物业服务业务主要由子公司中交服务开展，中交服务定位为中交集团物业资源整合平台、总控平台和发展平台，也是持续拓展商

业管理业务的主体，其具备完整的业务经营能力及独立团队；自持物业的运营及管理业务，主要是基于自有物业资产（如深圳中交科技城）开展。

经过多年发展，公司在物业管理行业具有一定特色，形成了“中交服务”品牌，在行业内和市场上具有一定知名度，先后荣获“2024 中国交通物业服务优秀企业”、“2024 中国产业园区物业服务企业 TOP20”等多项荣誉，具备较高的市场竞争力及持续经营能力。品牌规范不断巩固、品牌影响持续增强、行业认可度显著提升。根据中国物业服务百强企业研究公布，中交服务位列“2025 中国物业服务百强企业名单”第 23 位。中交服务后获得各专项领域荣誉 40 余项，成功当选雄安物业管理协会首届会长单位。

未来公司将进一步突出特色竞争优势，采取提升集团内资源协同、加强市场化业务拓展、开展行业收并购、发展商业管理服务等多种措施扩大业务规模、完善业务布局，提升运营效率，增强盈利能力，实现高质量发展。

2、本次交易后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立

（1）资产方面

交易后中交地产及其保留的子公司仍将具有独立、完整的经营性资产。公司控股股东及其控制的其他企业目前不存在未来也将持续避免违规占用中交地产及其控制的子公司的资金、资产及其他资产。

（2）人员方面

①上市公司本部层面

根据本次交易方案和公司员工安置方案，为保障上市公司的独立运营，交易完成后上市公司将保留涉及上市公司董事会运作、信息披露等关联业务岗位的员工和财务人员。相关人员均为上市公司全职人员，仅负责上市公司相关事务，不存在与置出资产、控股股东人员交叉的情形。

②子公司层面

本次交易后，上市公司所保留子公司目前均为独立运营主体，拥有独立办公场所。子公司员工均为负责轻资产业务的专职员工，不参与本次交易置出的房地产开发业务，因此不存在与置出资产、控股股东人员交叉的情形。

③董监高情况

未来上市公司董监高人员安排尚未完全确定，上市公司将确保其高级管理人员不存在在控股股东单位担任除董事、监事以外的其他职务的情形。

（3）财务方面

目前上市公司及其控制的子公司均建立了独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。其财务人员不存在在地产集团及其下属企业兼职的情况。未来上市公司将持续保持其财务独立性。

（4）机构方面

目前中交地产及其控制的子公司依法建立和完善法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与地产集团所控制的其他企业之间在组织机构和生产经营场所等方面完全分开。

目前中交地产及其控制的子公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、行政法规、规章、其他规范性文件及公司章程独立行使职权。

（5）业务方面

交易完成后公司主营业务将变更为物业服务和资产管理与运营。中交地产子公司中交服务目前定位为中交集团物业资源整合平台、总控平台和发展平台。中交服务自成立以来一直独立运作，拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。

同时为维护上市公司及上市公司其他股东的合法权益，避免本次交易后可能发生的同业竞争，上市公司控股股东地产集团、间接控股股东中交集团分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

其中，控股股东地产集团承诺如下：

“本公司将采取必要措施，确保控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。

上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。”

间接控股股东中交集团承诺如下：

“本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。

上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产间接控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。”

此外，上市公司控股股东此前已出具了《控股股东及实际控制人关于保证上市公司独立性的承诺函》，未来还将继续履行承诺内容。

综上所述，本次交易完成后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易不新增重大关联销售。本次交易完成后，关联销售金额将降低，但由于置出房地产开发业务后，上市公司总收入规模发生大幅度下降，因此，关联销售占比有提升。在本次交易完成后，上市公司将严格遵守相关规范，进一步规范和减少关联交易，并按市场化原则和合理、公允的价格开展必要的关联交易，确保关联交易的合规性和定价公允性。

2、交易完成后公司的主营业务收入不存在主要依赖于关联方的情形，符合《重

组办法》中关于不会导致新增严重影响独立性或显失公平的关联交易的相关要求。本次交易完成后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

问题八：关于同业竞争

披露文件显示，本次交易完成后，你公司不再从事房地产开发业务，主营业务将变更为物业服务和资产管理与运营，此前房地产开发业务同业竞争情况也因此消除。根据本次重组方案及你公司和标的公司目前的经营状况，你公司与控股股东地产集团、间接控股股东中交集团及其控制的其他企业之间不存在新增重大不利影响的同业竞争的情况。中交物业有限公司与你公司同受控股股东地产集团控制，为你公司关联方。请你公司：

（1）结合中交物业有限公司主营业务，说明中交物业有限公司是否会与你公司形成重大不利同业竞争。

（2）详细梳理控股股东地产集团和间接控股股东中交集团下属物业服务和资产管理与运营企业的情况及对应财务数据，同时说明对应业务收入或者毛利占你公司对对应业务收入或者毛利的情况，充分论证本次交易是否符合《重组办法》关于不会导致新增重大不利影响同业竞争的相关要求。

（3）控股股东地产集团和间接控股股东中交集团下属其他企业未来是否存在进一步发展物业服务和资产管理与运营业务的规划，未来是否存在新增同业竞争的可能。

请独立财务顾问、会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

回复：

一、结合中交物业有限公司主营业务，说明中交物业有限公司是否会与你公司形成重大不利同业竞争。

（一）中交物业有限公司（以下简称“中交物业”）基本情况

1、概况

公司名称	中交物业有限公司
注册资本	20,000 万元
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	北京市海淀区翠微南里 8 号楼 2-328 室
主要办公地点	北京市顺义区国门商务区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 7 层
成立日期	2011 年 8 月 18 日
成立地点	北京市海淀区
法定代表人	李军
经营范围	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；食品销售；建设工程施工；施工专业作业；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；房地产经纪；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械电气设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；五金产品零售；五金产品批发；日用百货销售；办公用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；日用电器修理；计算机及办公设备维修；停车场服务；餐饮管理；对外承包工程；专业设计服务；专业保洁、清洗、消毒服务；专业开锁服务；通信传输设备专业修理；通信交换设备专业修理；电器辅件销售；家用电器销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构及产权控制关系

截至本核查意见出具日，中交物业有限公司的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	中国房地产开发集团有限公司	20,000	100.00
合计		20,000	100.00

（二）中交物业有限公司主营业务情况

1、主营业务基本情况

中交物业主营业务为物业管理、经营性物业资产，目前在管项目 3 个，包含 1 个住宅项目和 2 个办公类物业。截至 2024 年末，中交物业在管面积 41.68 万平方米。2024

年中交物业的物业服务和资产管理相关营业收入为 9,022.60 万元,毛利 2,438.61 万元。

2、中交物业同业竞争情况

上述中交物业的物业服务及资产管理项目与上市公司构成相似业务。截止本核查意见出具日，中交物业因历史原因部分房产尚未办理取得权属证书，资产合规性方面尚不满足注入上市公司的条件，且正在履行的物业合同主要为面向小业主，业主人数多，业务转移难度较大，暂无法将中交物业的物业业务转移至上市公司。中交服务已与中房集团签署《中交物业有限公司及其相关业务委托管理协议》，中房集团将中交物业及其相关业务委托中交服务实施托管经营。目前，托管协议仍在生效中。

(三) 中交物业是否会与中交地产形成重大不利同业竞争

根据中交物业 2024 年财务报表和中交地产本次重组后备考财务报表进行测算，中交物业 2024 年收入占中交地产交易完成后备考报表收入的比例为 8.22%，毛利占比为 8.08%，均低于 30%，具体测算如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	
	收入	毛利
中交物业	9,022.60	2,438.61
重组后上市公司	109,711.75	30,168.91
中交物业占重组后上市公司的比例	8.22%	8.08%

综合上述财务数据测算，同时鉴于中交物业目前日常经营已由中交服务托管，中交物业与中交地产不构成重大不利影响的同业竞争。后续公司将在相关资产权属合规和取得业主委员会同意的前提下，持续推动通过合同换签等方式将中交物业存在同业竞争业务转移至上市公司，从而彻底解决中交物业的同业竞争问题。

二、详细梳理控股股东地产集团和间接控股股东中交集团下属物业服务 and 资产管理与运营企业的情况及对应财务数据，同时说明对应业务收入或者毛利占你公司对应业务收入或者毛利的情况，充分论证本次交易是否符合《重组办法》关于不会导致新

增重大不利影响同业竞争的相关要求。

本次交易完成后中交地产将聚焦于物业服务和资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务。

其中，物业服务业务由中交服务实施，主要包括保安、保洁、保绿、保修四项基础保障及客户服务等综合增值服务。资产运营及管理业务方面，主要包括：1）中交服务运营及管理（包括商业策划咨询及招商、运营管理）的办公类资产。2）中交地产自持及运营管理深圳中交科技城、华通大厦等，该业务主要是依托于固定资产本身价值，不是公司未来对外拓展的方向。

因此，公司针对控股股东地产集团和间接控股股东中交集团存在的物业服务和办公类资产的商业管理业务进行了梳理分析如下：

（一）控股股东地产集团及其下属企业物业服务和资产管理与运营企业的情况及对应财务数据

1、控股股东地产集团下属企业物业服务和资产管理与运营企业情况

地产集团下属控股公司存在开展物业服务和资产管理与运营企业的基本情况如下：

序号	公司名称	业务情况
1	中交物业有限公司	中交物业业务主要分为物业管理、经营性物业资产，在管项目3个，在管面积41.68万平方米，其中住宅项目1个、商写项目2个。
2	中交中桥物业管理 有限公司	中桥物业主营业务为经营性物业资产、物业管理，目前在管项目为1个住宅小区项目，在管面积3.93万平方米。2024年物业收入32.01万元。

经梳理，2024 年地产集团下属企业与物业服务和办公类资产管理相关营业收入合计为 9,054.61 万元，毛利金额合计为 2,444.04 万元。

2、间接控股股东中交集团下属企业物业服务和资产管理与运营企业情况

经中交集团梳理，除上述地产集团下属企业存在的对外开展物业服务和办公类资

产管理的情况外，中交集团及下属企业不存在对外开展物业服务和办公类资产管理的情况。

（二）说明对应业务收入或者毛利占你公司对应业务收入或者毛利的情况，充分论证本次交易是否符合《重组办法》关于不会导致新增重大不利影响同业竞争的相关要求。

根据上述地产集团和中交集团下属企业 2024 年财务报表和中交地产本次重组后备考财务报表进行测算，上述地产集团及中交集团下属企业 2024 年物业服务和办公类资产管理收入占中交地产交易完成后备考报表收入的比例为 8.25%，毛利占比为 8.10%，均低于 30%。因此，本次交易符合《重组办法》关于不会导致新增重大不利影响同业竞争的相关要求，具体测算如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	
	收入	毛利
地产集团、中交集团及其下属企业	9,054.61	2,444.04
重组后上市公司	109,711.75	30,168.91
地产集团、中交集团及其下属企业占重组后上市公司的比例	8.25%	8.10%

三、控股股东地产集团和间接控股股东中交集团下属其他企业未来是否存在进一步发展物业服务和资产管理与运营业务的规划，未来是否存在新增同业竞争的可能。

根据中交集团和地产集团对于未来上市公司的定位及发展规划，重组完成后上市公司将作为中交集团内唯一从事物业服务和资产管理与运营业务的平台。因此，中交集团和地产集团均不存在自身或其他下属企业进一步发展物业服务和资产管理与运营业务的规划。

为避免后续新增同业竞争业务，上市公司控股股东地产集团、间接控股股东中交集团已分别于 2025 年 6 月 16 日签署《关于避免同业竞争的承诺函》。

其中，控股股东地产集团承诺如下：

“一、上市公司的业务定位

本次交易完成后，本公司将上市公司作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励上市公司在该领域长期发展、做强做大，支持上市公司不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其产生同业竞争。

二、避免同业竞争的承诺

本公司作为上市公司的控股股东，现承诺如下：

本公司将采取必要措施，确保控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。

上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。”

间接控股股东中交集团承诺如下：

“一、上市公司的业务定位

本次交易完成后，本公司将上市公司作为本公司控制的、主要从事物业服务、资产管理与运营等轻资产业务的专业平台，鼓励上市公司在该领域长期发展、做强做大，支持上市公司不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其产生同业竞争。

二、避免同业竞争的承诺

本公司作为上市公司的间接控股股东，现承诺如下：

本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对中交地产的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。

上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为中交地产间接控股股东期间有效，如违反上述承诺，本公司将依法承担给中交地产造成的全部经济损失。”

根据上述同业竞争承诺内容，未来地产集团和中交集团下属其他企业不存在进一

步发展物业服务和资产管理与运营业务的规划，地产集团及中交集团也将加强内部管理，防止未来新增重大不利影响的同业竞争。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、中交物业与中交地产不构成重大不利影响的同业竞争。

2、地产集团和中交集团下属物业服务和资产管理与运营企业的相关业务收入和毛利占重组后上市公司的收入和毛利比例分别为 8.25%和 8.10%，占比较低，符合《重组办法》关于不会导致新增重大不利影响同业竞争的相关要求。

3、地产集团和中交集团下属其他企业不存在进一步发展物业服务和资产管理与运营业务的规划，地产集团及中交集团也将加强内部管理，防止未来新增重大不利影响的同业竞争。

（此页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于深圳证券交易所<关于对中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易草案的问询函>回复之核查意见》之签字盖章页）

独立财务顾问主办人：

刘思远

刘振东

中国国际金融股份有限公司

年 月 日